This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.

Neue Aufgaben

in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage

Eine Eingabe

des

Deutschen Vereins für Wohnungsreform.

Dr. Albert Südekum
Berlin W. 10.
Kais. Augustastr. 56

Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1906.

Preis 1 Mark.

TH
273
H48

HARVARD COLLEGE
LIBRARY

FROM THE LIBRARY OF
DR. ALBERT SÜDEKUM
of Zehlendorf, Germany

The Gift of
EDWARD A. FILENE
of Boston
1924

TRANSFERRED
TO THE LIBRARY OF
the School of
Landscape Architecture

Neue Aufgaben

in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage.

Neue Aufgaben

in der Bauordnungs- und Anſiedlungsfrage

Eine Eingabe

des

Deutſchen Vereins für Wohnungsreform.

Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1906.

HARVARD COLLEGE LIBRARY
FROM THE SÜDEKUM LIBRARY
GIFT OF EDWARD A. FILENE
NOV 10, 1924

SCHOOL OF LANDSCAPE ARCHITECTURE

3747

TH
273
D46

Inhalt:

Seite

Vorwort VII

Leitsätze zu der Eingabe: „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“ IX

Abhandlungen:

I. Ein Wort über die Entwicklung gewerblicher und städtischer Dezentralisation in Deutschland 1
Von Generalsekretär Dr. K. v. Mangoldt-Dresden.

II. Betrachtung über die in Deutschland gegenwärtig bestehenden Bauordnungen für ländliche Bezirke 13
Unter Mitwirkung der Herren Privatdozent Dr. Eberstadt-Berlin, Regierungsrat Engelhardt-Posen, Landeswohnungsinspektor Gretzschel-Darmstadt, Kreishauptmann Dr. Rumpelt-Dresden und Regierungsbaumeister Spiller-Tarnowitz, bearbeitet von Ober- und Geh. Baurat Dr. J. Stübben-Berlin-Grunewald.

III. Vorschläge für die Verbesserung ländlicher Bauordnungen 27
Bearbeitet von Ober- und Geh. Baurat Dr. Stübben, Privatdozent Dr. Eberstadt und Landeswohnungsinspektor Gretzschel.

IV. Über Gartenkolonieen als Bestandteile der Ortsanlage:

A. Volkswirtschaftlicher Teil 37
Von Generalsekretär Dr. K. v. Mangoldt-Dresden.

B. Juristischer Teil 59

Vorwort.

Wir glauben wohl alle, daß, wenn wir unsere soziale Entwicklung mit den jetzt gewonnenen Erfahrungen und Anschauungen noch einmal von frischem anfangen könnten, viele Fehler und Übel vermieden werden würden. Das Gefühl, daß uns auf dem Gebiete des städtischen und gewerblichen Ansiedlungswesens in gewissem Sinne eine derartige Aussicht gegenwärtig geboten ist, hat die nachfolgende Arbeit hervorgerufen. Selbstverständlich nicht, als ob die Meinung die wäre, mit den bestehenden Städten einen derartigen Prozeß vornehmen zu können, wohl aber die Beobachtung, daß unser andauerndes städtisches und gewerbliches Aufblühen und die starke Neigung zur Dezentralisation in ihm uns vielfach im Ansiedlungswesen gleichsam wie auf Neuland, mehr oder minder frei von den Schranken und Lasten der bisherigen städtischen Entwicklung, stellen und uns so, wie gesagt, die Aussicht eröffnen, in neuen Ansiedlungen alte Fehler und Übel zu vermeiden und von vornherein bessere Grundlagen zu legen.

Ausgehend von diesem Grundgedanken hat der Deutsche Verein für Wohnungsreform im April 1905 eine Kommission eingesetzt zur Bearbeitung der Bauordnungs- und Bebauungsplanfrage für die sozusagen als Neuland zu bezeichnenden Ansiedlungsbezirke. An welche Gebiete und an welche Maßregeln dabei gedacht war, möge man aus den hier nachfolgenden Leitsätzen und aus den Abhandlungen ersehen.

In die Kommission traten ein die Herren Adolf Damaschke-Berlin, Privatdozent Dr. Rudolf Eberstadt-Berlin, Landeswohnungsinspektor Gretzschel-Darmstadt, Dr. K. v. Mangoldt-Dresden, Ober- und Geheimer Baurat Dr. Stübben-Berlin-Grunewald, ferner etwas später noch Herr Schrott-Fiechtl-Berlin-Friedenau vom Deutschen Verein für ländliche Wohlfahrts- und Heimatspflege und

Herr Generalsekretär Dr. Grunenberg-Düsseldorf vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Als Vorsitzender wurde Herr Ober- und Geheimer Baurat Stübben gewählt.

Nach Abschluß der Arbeiten der Kommission legt der Vorstand des Vereins nunmehr hiermit das Ergebnis der ganzen Aktion vor. Es zerfällt in zwei Teile: einmal die Leitsätze und zum andern die diese näher ausführenden und begründenden Abhandlungen. Nur die ersteren sind offizielle Meinungsäußerung des Vereins, die Verantwortung für die letzteren dagegen tragen die betreffenden Verfasser. Die Namen dieser wolle man aus dem Inhaltsverzeichnisse ersehen; der juristische Teil der Abhandlung IV ist nicht von dem Verfasser des volkswirtschaftlichen Teiles dieser Abhandlung, sondern von einem Juristen.

Leitsätze und Abhandlungen zusammen werden als Eingabe an eine große Reihe von Behörden und ähnlichen Stellen geleitet, und einige Zeit später dann den befreundeten Organisationen und der Öffentlichkeit übergeben.

Möchten alle Freunde unsres Volkes und Vaterlandes die hiermit gegebene Anregung ernster Beachtung würdigen und, im Falle des Gutfindens, sich ihrer Verwirklichung nach Kräften annehmen!

Der Vorstand
des Deutschen Vereins für Wohnungsreform.

Leitsätze

zu der Eingabe:

„Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage".

A. Tatsächliches.

I. Schon seit geraumer Zeit werden in vielen Gegenden Deutschlands Industrieunternehmungen von ihren bisherigen Standorten in den großen Städten und Industriemittelpunkten in die entferntere Umgebung dieser Orte oder auch in ganz neue Gegenden aufs Land oder in kleine Städte und ihre Nachbarschaft verlegt; ebenso werden neue Industrieunternehmungen vielfach von vornherein an den oben erwähnten Örtlichkeiten außerhalb der herkömmlichen Sammelbecken unsrer Industrie gegründet. Diese ganze Bewegung hat bereits jetzt einen großen Umfang erreicht und ist anscheinend ständig im Wachsen. Sie wird aller Wahrscheinlichkeit nach durch den bevorstehenden Bau neuer Schiffahrtskanäle in Preußen, die zur Ansiedlung an ihren Ufern einladen, einen besonderen neuen und starken Anreiz erhalten.

II. Außerdem geht auch im allgemeinen der Zug unsres städtischen Lebens, wie er z. B. in den sich immer mehr ausbreitenden Villen- und Landhausanlagen, den Kleinwohnungs- und Kleingartenkolonieen, den Bestrebungen für naturgemäße Lebensweise u. dergl. m. zum Ausdrucke kommt, dahin, für die städtische Bevölkerung einen engeren Anschluß an das Land und die freie Natur zu gewinnen als bisher. Die außerordentliche Entwicklung der lokalen Verkehrs-, wie auch der sonstigen technischen Hilfsmittel (Fahr- und Motorräder, Automobile, Telephon u. dergl.) ermöglicht es, diesen Bestrebungen in wachsendem Umfange Rechnung zu tragen.

III. Infolge der Entwicklungstendenzen unter I und II stehen viele bisher ländliche, klein- und außenstädtische Bezirke im Begriff, sich mit großen, im Hauptberufe nicht in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerungsmengen anzufüllen, und so manchen andern Bezirken ist eine gleiche Zukunft fast mit Sicherheit vorauszusagen. Bei beiden Kategorieen handelt es sich besonders um die außerhalb der eigentlichen Stadtgemarkungen in der Umgebung der großen Städte und Industrieorte teilweise weit hinaus liegenden Gelände, sowie ferner um günstig an Meeresküsten, schiffbaren Flüssen, Kanälen und Eisenbahnen gelegene Ansiedlungsbezirke, insbesondere da, wo bereits ein Anfang der Industrialisierung gemacht ist; endlich weiter um Gegenden, wo zu verarbeitende Rohstoffe sich finden, billige Wasserkräfte vorhanden sind u. dergl. m.

IV. Diese Entwicklung stellt naturgemäß der Tätigkeit der Behörden große und verantwortungsschwere, zugleich aber auch äußerst lohnende Aufgaben. In den eben genannten Bezirken sind die Bodenpreise noch niedrig, oft noch rein landwirtschaftliche; außerdem stellen diese Bezirke auch sonst in Bezug auf die für sie zu erwartende starke Entwicklung gewissermaßen ein Neuland dar, auf dem nicht, wie in unsren Städten so vielfach, mit den Hindernissen der einmal vorhandenen Bebauung und den Widerständen mächtiger Interessentengruppen zu kämpfen ist. Diese Bezirke sind daher dazu berufen, die an und für sich an eine städtische Siedlung zu stellenden Ansprüche in Bezug auf Gesundheit, Weiträumigkeit, Gartenmäßigkeit, Anschluß an die Natur, wirtschaftliche, soziale, ästhetische und dergl. Gesichtspunkte in ganz andrem Maße zu verwirklichen, als dies in so vielen unsrer jetzigen Städte möglich ist.

B. Forderungen.

I. Zur Erfüllung der eben bezeichneten Aufgaben und zur gesunden Entwicklung der in Rede stehenden Bezirke ist ein ganzer Kreis von Maßnahmen notwendig: Reform der Bauordnungen, Bebauungspläne und dergl., rechtzeitiger ausgedehnter Grundbesitzerwerb der Gemeinden, der Kreise, des Staates usw. und eine zielbewußte Bodenpolitik dieser Körperschaften überhaupt, ferner Erweiterung und Ergänzung der gesetzlichen Grundlagen für städtische und gewerbliche Ansiedlungen, Schaffung von Verkehrsmitteln, steuerliche Maßnahmen, eine stärker auf die wirtschaftliche

und soziale Seite des städtischen und gewerblichen Ansiedlungswesens gerichtete Hochschulausbildung der künftigen Beamten und Architekten u. dergl. m.

II. Sind auch alle diese Maßregeln als dringlich zu bezeichnen, so erscheint es doch als das Erste und Notwendigste, daß durch eine gründliche Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne in den in Rede stehenden Bezirken die Bodenpreise von vornherein niedrig gehalten und die richtigen Grundlagen für eine den berechtigten neueren Ansprüchen in gesundheitlicher, wirtschaftlicher, sozialer und künstlerischer Beziehung entsprechende Ortsanlage gelegt werden. Mit der Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne ist vorzugehen, ehe durch Anlegung von Eisenbahnen, elektrischen Bahnen oder ähnlichen Verkehrsmitteln eine Belebung der betreffenden Örtlichkeiten und eine Steigerung der Bodenpreise in ihnen herbeigeführt wird. Da die Dezentralisationsbewegung bei uns, wie oben ausgeführt, bereits in vollem Flusse ist, so leidet diese Reform keinen Aufschub mehr, wenn man nicht die neuen Siedlungen denselben Mißständen preisgeben will, wie sie in unsern jetzigen Städten zu beklagen sind.

Die hier vorliegende Eingabe hat daher die Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne in den erwähnten Bezirken herausgegriffen und zu ihrem alleinigen Gegenstande gemacht; dabei wird die Reform der Bauordnungen umfassender behandelt, während zur Reform der Bebauungspläne vorläufig nur ein, allerdings sehr wichtiger Gesichtspunkt beigebracht wird.

III. In den in Frage kommenden Bezirken herrschen im allgemeinen, von gewissen Außengegenden einer Reihe großer Städte abgesehen, die Bauordnungen für das Land oder für kleinere Städte. Wie eine Durchsicht zahlreicher von ihnen ergeben hat, sind diese Bauordnungen von den modernen Reformbestrebungen zum Teil noch wenig berührt, erlauben vielfach eine viel zu weitgehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke und sind als Grundlage für die in den genannten Bezirken zu lösenden größeren Ansiedlungsaufgaben zumeist ungeeignet. Das Gleiche dürfte im großen und ganzen von den etwa vorhandenen Bebauungsplänen und Fluchtlinienfestsetzungen in den betreffenden Gebieten gelten. Eine nähere Beleuchtung einer Reihe in Frage kommender bestehender Bauordnungen enthält die Abhandlung II des Gesamtheftes „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“, auf welche Abhandlung hiermit verwiesen wird.

IV. Gegenüber den Mängeln des bestehenden Zustandes ist, was zunächst die Bauordnungen in unsren Gebieten anlangt, die For-

derung aufzustellen, daß diese Bauordnungen modernen Grundsätzen durchweg angepaßt und namentlich im Sinne einer genügenden Weiträumigkeit der Bebauung ausgestaltet werden. Praktische Vorschläge, wie etwa diese Gedanken in die Wirklichkeit zu übersetzen wären, enthält die Abhandlung III des eben erwähnten Gesamtheftes „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage".

V. In gleichem Sinne wie mit den Bauordnungen ist mit den Bebauungs- und Fluchtlinienplänen, überhaupt mit den Festsetzungen und Projekten für die ganzen Ortsanlagen zu verfahren. Bei dieser Aufgabe tritt jedoch als sehr wichtig noch der neue Gesichtspunkt hinzu, daß nicht nur genügend freie Plätze, öffentliche Anlagen und dergl. geschaffen, sondern daß auch geräumige Flächen zur gärtnerischen und dergl. Nutzung in kleinen Parzellen für die städtische und gewerbliche Bevölkerung in die Ortsanlagen eingefügt werden. (Freiflächen, Gartenkolonieen und dergl.) Eine nähere Ausführung dieses Gedankens enthält die letzte Abhandlung des Gesamtheftes.

VI. Die ganze Reform ist in erster Linie für die hier in Frage kommenden, vergleichsweise kleinen Bezirke durchzuführen und darf für sie bei ihrer Dringlichkeit nicht bis zu einer allgemeinen Reform der ländlichen und kleinstädtischen Bauordnungen und Bebauungspläne zurückgestellt und durch diese aufgehalten werden. Doch empfiehlt es sich, die ländlichen und kleinstädtischen Bauordnungen und Bebauungspläne und dergl. auch im allgemeinen einer Revision zu unterwerfen und dabei, soweit angemessen, die oben ausgesprochenen Grundsätze zur Durchführung zu bringen.

Deutscher Verein für Wohnungsreform.

Der Vorstand.

I.

Ein Wort
über die Entwicklung gewerblicher und städtischer Dezentralisation in Deutschland.

Von K. v. Mangoldt.

Die öffentliche Aufmerksamkeit in Deutschland betreffend unser städtisches Ansiedlungswesen ist im allgemeinen zu einseitig auf die Großstädte gerichtet. Demgegenüber ist es der Zweck der nachfolgenden Zeilen auf gewisse wichtige Verschiebungen der städtischen und gewerblichen Bevölkerung, die sich außerhalb der Großstädte oder doch nur an ihrer äußersten Peripherie vollziehen, aufmerksam zu machen, und auf die sich daraus ergebenden Aufgaben hinzuweisen.

Es ist uns allen bekannt und geläufig, daß die große Masse der gewerblichen Bevölkerung sich in eine relativ beschränkte Zahl von Landschaften zusammendrängt: den großen rheinisch-westfälischen Industriebezirk, das Königreich Sachsen, Berlin und Umgegend und eine Anzahl andrer größerer und kleinerer Industriebezirke. Was aber im allgemeinen nicht bekannt und geläufig ist, das ist, daß jene Bedingungen, welchen die genannten Bezirke ihren großen gewerblichen Vorsprung verdanken, neuerdings zum Teile wenigstens auch von zahlreichen andren Landschaften eingeholt werden, die bisher nur eine schwache gewerbliche Entfaltung zeigten, und daß daher damit gerechnet werden muß, daß mehr und mehr auch in diesen Landschaften ein reges gewerbliches Leben entsteht, das mit dem der ersteren Landschaften in Konkurrenz tritt — vorausgesetzt wenigstens, daß wir überhaupt einen weiteren gewerblichen Aufschwung erleben. Nur einige, keineswegs alle wichtigen Momente, welche in dieser Richtung wirken, seien hier aufgezählt. Da ist vor allem zu nennen, die erst vor etwa zwei bis zweieinhalb Jahrzehnten beginnende, aber nun immer mehr und mehr fortschreitende Entwicklung des Eisenbahnwesens

auch in den gewerbeschwachen und dünner bevölkerten Landschaften und Gegenden durch den Bau von Nebenbahnen, Kleinbahnen, Sekundärbahnen und dergleichen, deren Bau und Betrieb sich wesentlich billiger stellt als der der gewöhnlichen Vollbahnen. Das Telephon und das Automobil, ferner gleislose Bahnen, Einschienenbahnen, der Rollbockverkehr u. dergl. tragen weiter neuerdings wirksam dazu bei, die Verkehrslage auch der gewerblich zurückgebliebenen Provinzen und Gegenden zu verbessern. Sehr wichtig ist ferner, daß man neuerdings gerade in den bisher gewerbeschwachen Landschaften eine Reihe Rohstoffe, die wohl die Grundlage für eine lebhaftere Industrie abzugeben geeignet sind, teils neu entdeckt, teils wenigstens durch neue technische Erfindungen erst richtig nutzbar zu machen gelernt hat. Hier seien z. B. genannt die Braunkohlenlager in der Provinz Posen, ferner die großen Tonlager in Westpreußen, die schier unerschöpfliche Menge von Wiesenkalk in den verschiedensten Gegenden von Norddeutschland und weiter vor allem die großen Torflager in Nordwest- und Nordost-Deutschland. Endlich sei auch noch angeführt, daß die moderne Landwirtschaft stark die Tendenz hat, die industrielle Verarbeitung ihrer eigenen Produkte selber und auf dem Lande durchzuführen, statt sie an besondere Industrielle zur Verarbeitung abzugeben. Man denke z. B. an die Verarbeitung der Milch für Molkereizwecke, der Rüben auf Zucker, der Kartoffeln auf Spiritus, des Obstes und des Gemüses auf Marmeladen, Konserven u. dergl. Auch durch dieses Moment muß in vielen Gegenden, wo bisher wenig von Industrie zu spüren war, allmählich etwas davon entstehen.

Indes wohl noch wichtiger für unsere Betrachtung als diese ganze mehr landschaftliche Ausgleichung ist eine andre große moderne Bewegung unsrer Industrie: der Zug weg von den Großstädten in kleinere und kleine Orte. Zwar ist dies gewiß nicht so zu verstehen, als ob die Industrie sich in einzelnen Unternehmungen isoliert über das ganze Land verstreute; die Industrie hat vielmehr um mannigfacher Vorteile willen, die sie auf diese Weise erlangt, auch heute noch jedenfalls die Tendenz, sich jeweils in einer größeren Zahl von Unternehmungen an einzelnen Orten zusammenzuballen. Aber die Entwicklung geht, scheint es, dahin, daß diese Orte mehr und mehr nicht mehr die eigentlichen Großstädte sind, sondern entweder deren weitere Umgebung oder überhaupt zahlreiche kleinere Orte.

Es ist nicht so schwer zu erklären, warum in der Industrie eine derartige Tendenz obwaltet. In früheren Zeiten, in den langen ersten Jahrzehnten unsrer industriellen Entwicklung, mußte die Industrie in der

Tat in den damaligen größeren Städten einen besonders günstigen Entwicklungsboden finden. Leute, die fähig und gewillt waren, als industrielle Unternehmer aufzutreten, Kapital und Kredit, kaufmännische Verbindungen, technisches, wissenschaftliches und kaufmännisches Hilfspersonal, qualifizierte Arbeiter — wo werden sie sich damals in erster Linie gefunden haben? Natürlich in den damals bestehenden größeren Städten bez. in den Orten, wo sich infolge besonderer Gunst der Lage, wie z. B. in den Kohlenbezirken, mit einem Male eine größere Menge von Industrieunternehmungen ansiedelten und so eine Stadt bildeten. Weiter: wo wird man der sich entwickelnden Industrie, statt ihr Hindernisse zu bereiten, von seiten der Behörden und der Gemeinden entgegengekommen sein? Wieder an denselben Orten! Wo waren die Verkehrsverhältnisse am besten, wo lagen die Vorteile einer gewissen Zusammenhäufung von industriellen Unternehmungen vor, wo war infolge des Vorhandenseins einer größeren und wachsenden Volksmasse der örtliche Absatz am besten? Immer wieder an diesen selben Orten, den bestehenden oder entstehenden größeren Städten. Aber mit der Zunahme der gewerblichen Bevölkerung, dem Wachstum der Städte überhaupt, der Entwicklung des Verkehrs usw. sind allmählich auch zahllose kleinere Orte angewachsen und offenbar in die Lage gekommen, gleichfalls mehr oder minder die ebengenannten Entwicklungsbedingungen zu bieten. Der Abstand in der Gunst dieser Bedingungen für die Industrie zwischen großen Städten und kleineren hat sich erheblich verringert.

Während dergestalt die Entwicklungsbedingungen der Industrie in den kleineren Orten sich verbesserten, griffen in den großen Städten gewisse Umstände Platz, welche der Industrie das Dasein dort sehr erschwerten. Die außerordentlich hohen Bodenpreise in der Großstadt, das Eingebautwerden in Häuser und Straßen machten ihr die Erweiterung ihrer Unternehmungen entweder ganz unmöglich oder verknüpften sie doch mit sehr großen Opfern und Schwierigkeiten. Weiter dürfte sich auch der Druck der immer stärker sich entwickelnden Arbeiterorganisationen in der Großstadt zuerst und am stärksten fühlbar gemacht haben. Und wenn auch auf die Dauer, objektiv genommen, die Organisierung der Arbeiterklasse gewiß eine Notwendigkeit ist, so wird sie doch von den Unternehmern zunächst als sehr unbequem empfunden. Die Arbeiterverhältnisse überhaupt zeigen in den Großstädten, wenn sich auch wohl die leistungsfähigsten Arbeiter dort ansammeln, doch gewisse schwerwiegende Nachteile. Derselbe Lohn bedeutet in kleinen Orten bei den billigen Wohnungen und der Möglichkeit des Arbeiters, selber nebenbei ein Stück

Boden zu bebauen und vielleicht eine Ziege oder dergleichen zu halten, weit mehr als in der Großstadt. Das ganze Leben ist gesünder und menschlich befriedigender. Die Erhaltung eines festen Arbeiterstammes ist leichter.

Übrigens sind diese Dinge jetzt schon ziemlich bekannt. So behandelt sie z. B. Sombart in seinem großen Werke über den Modernen Kapitalismus, Bd. II, Seite 218—221, und in einer sehr lesenswerten Flugschrift der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, 1904, „Der Zug der Industrie aufs Land"*), ist in außerordentlich lehrreicher Weise die beinahe unglaubliche Belastung der Berliner Industrie durch die Teuerung des Bodens dargelegt.

Es ist denn auch zu beobachten, daß in den letzten 10, 15 Jahren tatsächlich in umfassendem Maße größere Industrieunternehmungen in kleineren Orten teils neu gegründet, teils aus größeren Städten dorthin verlegt worden sind. Stark kommen hier die Umgebungen der großen Städte in Betracht, wohin sich die in diesen letzteren ihren Schwerpunkt findenden Unternehmungen ziehen. In der Elbebene linken Ufers von Pirna bis kurz vor Dresden reihen sich jetzt eine Menge großer Unternehmungen aneinander, und die ganz überwiegende Zahl dieser Unternehmungen ist erst in den letzten rund $1^1/_2$ Jahrzehnten neu entstanden oder an den jetzigen Standort verlegt. Für Leipzig hat Herr Cand. cam. Meißgeier daselbst die Freundlichkeit gehabt, uns vor kurzem eine Aufstellung von 24 mehr oder minder großen industriellen Unternehmungen zu machen, die in den letzten 16 Jahren in die Vororte Stötteritz, Mölkau, Paunsdorf, Wahren, Leutzsch, Böhlitz-Ehrenberg, Miltitz, Markranstädt, Großzschocher und Gautzsch zum größten Teil aus Leipzig dorthin verlegt, in einzelnen Fällen auch erst neu dort gegründet worden sind. Für Berlin teilte Prof. Thieß in der Sozialen Praxis vom 13. April 1905 mit: „Besonders in Berlin beobachten wir seit länger als einem Jahrzehnt den Auszug großer Betriebe und Betriebsabteilungen und gerade solcher, die in der Geschichte der Berliner Industrie eine bedeutende Rolle spielen, in die kleinen stagnierenden märkischen Städte und in die Landorte der Umgegend".

Aber nicht nur Orte, die man füglich noch zu der weiteren Umgebung der Großstädte rechnen kann, sondern ein viel weiterer Kreis kommt in Betracht. So wurden schon seit Ende der 60er Jahre die

*) Der Zug der Industrie aufs Land. Eine Innenkolonisation. Flugschrift 5 der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft. Preis 10 Pf. Geschäftsstelle Schlachtensee bei Berlin, Seestraße 35.

bis dahin hauptsächlich in den größeren und mittleren Städten sitzende Zigarrenindustrie mehr und mehr auf das platte Land und in kleine Städte verlegt. In der Buchdruckerei hat sich wegen der hohen Ortszuschläge in den großen Orten in weitem Umfange das System entwickelt, insbesondere diejenigen Druckwerke, bei welchen die Satzkosten eine große Rolle spielen, also vor allem die eigentlichen Bücher, in vom großstädtischen Verlagsort oft sehr weit entfernten Orten drucken zu lassen. So lassen z. B. Leipziger Verleger in Naumburg, Altenburg, in der Oberlausitz drucken, Berliner Verleger in Sondershausen, in Bayern, in der Bitterfelder Gegend u. dergl. mehr.

Prof. Sombart nennt in der eben oben erwähnten Stelle S. 219 den Auszug wichtiger Industrieen aus den größten Städten „eine allgemeine Erscheinung in allen Kulturländern" und die Herbst 1904 gegründete Spezialzeitschrift „Die Landindustrie" sprach in ihrem Einleitungsworte von der „Großstadtmüdigkeit" der Industrie. Endlich trat der bekannte Reichstags- und Landtagsabgeordnete Gamp schon 1880 in einer längeren Schrift*) sehr lebhaft für eine umfassende Verlegung der Industrieunternehmungen weg aus den Großstädten ein und nannte die bis dahin bestehende Wahl der industriellen Produktionsorte „eine völlig planlose, irrationelle".

Einen besonderen Einfluß in der Richtung dieser Dezentralisation der Industrie üben noch die Wasserstraßen aus. Eine aus Anlaß der Kanalvorlage 1904 von der preußischen Regierung ausgegebne „Denkschrift betr. den Einfluß der Wasserstraßen auf die Ansiedlung der Industrie und deren Dezentralisierung" kommt zu dem zusammenfassenden Schlusse „daß die schiffbaren Wasserstraßen im Zusammenwirken mit den Eisenbahnen auf die Industrie eine besondre Anziehungskraft ausüben und zwar in höherem Grade, als Eisenbahnen allein es getan haben". Aus den verschiedenen Einzelangaben der Denkschrift, die wir weiter für unsere Anschauung zum Beweise zitieren könnten, sei nur die folgende angeführt. Auf S. 13 heißt es: „Die an der Unterspree und Havel angesiedelten gewerblichen Betriebe sind zumeist im Laufe des letzten Jahrzehntes aus Berlin heraus an ihren jetzigen Platz verlegt worden, obgleich der Baugrund hierfür vielfach wenig geeignet und verhältnismäßig kostspielig ist". Übrigens kommen als Vorteile der Lage am Wasser nicht nur dessen Benutzung zu Transporten in Betracht, sondern auch noch andere Momente, vor allem die Darbietung ge-

*) Die wirtschaftlich-sozialen Aufgaben unsrer Zeit. Berlin, Karl Heymann 1880.

nügenden Wassers für den industriellen Verbrauch. Denn man muß sich vergegenwärtigen, daß es zahlreiche Industriewerke gibt, die einen außerordentlich starken Wasserverbrauch haben, so z. B. die Farbenfabriken; verbrauchten doch die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen und die Farbenfabriken vormals Friedrich Bayer & Co. in ihrer Neuanlage in Leverkusen am Rhein im Jahre 1899 z. B. jede einzeln täglich eine sehr viel größere Wassermenge als die ganze Stadt Köln!

Endlich ist nicht zu vergessen, daß diese ganze Dezentralisationsbewegung der Industrie möglicherweise noch besonders zunehmen kann, wenn ihr erst einmal bewußte und organisierte Pflege zuteil wird. So ist es z. B. nicht ausgeschlossen, daß mit der Zeit die Industriellen sich genossenschaftlich zusammentun, um die Verlegung ihrer Betriebe durchzuführen, daß die Gartenstadtbewegung mit der Zeit zu größeren praktischen Erfolgen führt u. dergl. m.

Doch kehren wir von den Einzelheiten wieder zu dem leitenden Gedanken zurück! Die Periode der immer stärkeren Konzentrierung der Industrie in relativ wenigen einzelnen Landschaften und in den großen Städten ist offenbar vorbei. Wenn anders wir überhaupt einen weiteren industriellen Aufschwung erleben, werden wir auch eine immer stärkere Ansiedlung der Industrie auch in bisher industriearmen Landschaften und in zahllosen kleineren und kleinen Orten sehen. Unbedeutende stille Landorte werden sich zu bedeutenden gewerblichen Flecken, zahllose Land- und Kleinstädte zu lebhaften mittleren Industrieorten auswachsen; andre, jetzt schon erhebliche Industrieorte werden sich zu großer Entwicklung aufschwingen. Es ist bei der Breite dieser ganzen Entwicklung natürlich unmöglich vorherzusagen, um welche Orte im einzelnen es sich handeln wird; aber sehr wahrscheinlich ist, daß besonders die weiteren Umgebungen der großen Städte, ferner die günstig an Eisenbahnen, schiffbaren Wasserstraßen oder in der Nähe von Rohstoffen gelegnen Orte in Betracht kommen, namentlich da, wo bereits ein Anfang der Industrialisierung gemacht ist. Auf alle Fälle aber tritt infolge dieser ganzen Entwicklung das Problem einer vernünftigen, die bisherigen schweren Mißstände vermeidenden Ansiedlung gewerblicher, städtischer Volksmengen jetzt von Tag zu Tag dringender in einer großen Zahl von Orten auf, wo man bisher an eine derartige Entwicklung kaum gedacht hat, und niemand kann sagen, wo überall es noch auftreten wird. Jedenfalls ist da, wo einmal Industrie sich ansiedelt oder angesiedelt, hat, sei es auch nur in den allerersten Anfängen, die größte Sorgsamkeit geboten. Denn die Industrie hat, wie schon erwähnt, die Tendenz

zur Zusammenhäufung, und ein Unternehmen zieht leicht andere nach sich. In allen den betreffenden Orten ist eine außerordentliche Gelegenheit gegeben, durch eine sorgsame, aber entschiedene und zeitig einsetzende Ansiedlungs- und Bodenpolitik Hervorragendes zu leisten, großen Segen zu stiften oder — durch Unterlassung einer solchen die größten und schwer entschuldbaren Versäumnisse zu begehen.

Aber die modernen Tendenzen in der Industrie sind, wenn auch wohl das wichtigste, so doch keineswegs das einzige Moment, das in der Richtung auf eine gewisse städtische Dezentralisation wirkt. Freilich läßt sich nicht leugnen, daß, auch abgesehen von den Gründen, welche den Standort der Industrie bestimmen, die Gesamtheit der Verhältnisse bis vor nicht langer Zeit stark zu gunsten der Anziehungskraft gerade der großen und größten Städte gesprochen hat, ja wohl auch heute noch spricht. Der Großhandel, der ja auch beträchtliche Bruchteile der Bevölkerung ernährt, siedelt sich mit Vorliebe in den großen Städten an. Die große und vielgestaltige Masse der Rentner wird durch den feineren Lebensgenuß angezogen, der in den großen Städten möglich ist. Dem Konsumenten bietet die Großstadt auf alle Fälle eine größere Mannigfaltigkeit, vielleicht aber auch sogar größere Billigkeit der verschiedenen Waren dar. Die große und steigende Fülle der Arbeitsgelegenheit läßt es dem Arbeiter leichter erscheinen in der Großstadt Arbeit zu finden; auch ziehen ihn die reicheren Unterstützungen an, die er im Notfalle dort zu erwarten hat, u. dergl. m.

Aber andrerseits sind doch neuerdings auch gewisse Kräfte festzustellen, die in der entgegengesetzten Richtung wirken. Nur ganz flüchtig sei auf das Wichtigste hingewiesen. Zunächst erzeugt die immer wachsende Größe der Großstadt an sich gewisse schwerwiegende Übel, wie vor allem die fortschreitende Absperrung von der freien Natur, die weiten Wege, den großen Kosten- und Zeitaufwand für die Benutzung der lokalen Verkehrsmittel, welche Übel mit der Zeit einen wirtschaftlichen und psychologischen Druck gegen den Zustrom der Bevölkerung ausüben müssen. Weiter werden gewisse Vorteile der Großstadt durch den steigenden Organisierungsprozeß unsrer ganzen Volkswirtschaft auch den kleineren Orten zugewandt. Wenn z. B. bisher der Arbeitsuchende sich in erster Linie den Großstädten zuwandte, weil diese vor allem ihm als Arbeit brauchende Plätze bekannt waren, so wird das mit der immer besseren Organisierung der Arbeitsvermittlung, welche auch die Bedürfnisse kleinerer Orte zur Kenntnis bringt, entschieden abnehmen u. dergl. m. Besonders wichtig aber ist, daß gerade mit dem immer weiteren Anschwellen der

großen Städte, in der städtischen Bevölkerung das Ideal des Wiederanschlusses an die Natur immer lebendiger und kräftiger wird. Die Zunahme der Villen- und Landhauskolonieen der reichen, der ausgedehnten Laubenkolonieen der mittleren und ärmeren städtischen Bevölkerung bei uns, ebenso die steigende Bewegung für Naturheilverfahren, naturgemäße Lebensweise, Licht-, Luft- und Sonnenbäder u. dergl. m. beweist das. Dieses Ideal muß aber natürlich zugunsten einer Ansiedlung in den kleineren Orten wirken, wo, wie die Dinge zur Zeit einmal liegen, der Wiederanschluß an die Natur viel leichter zu erreichen ist. Auch wirtschaftlich kann dieser Zug der Zeit allmählich möglicherweise zu großen Erfolgen führen, indem dadurch die gärtnerische Bebauung kleiner Landparzellen und die Haltung von Kleinvieh wie Schweinen, Ziegen, Karnickeln, Hühnern als Nebenerwerb, insbesondere auch durch die Tätigkeit von Frau und Kindern, sehr gefördert wird.

Endlich fallen sehr bedeutend auch hier in die Wagschale die Fortschritte unsrer technischen Entwicklung und hier sind vor allem der Vorortverkehr, Arbeiterzüge u. dergl. zu nennen. Wenn auf diesen Gebieten gewiß auch noch sehr viel mehr geschehen sollte und müßte, so ist der absolute Stand doch immerhin schon recht bedeutend. Durch den Vorortverkehr werden aber eine Menge kleinerer Orte um die großen Städte herum begünstigt, durch die Arbeiterzüge eine große Zahl in noch weiterem Umkreise um sie herum gelagerter Orte. Das Fahrrad, das Automobil, das Motorrad, das Telephon wirken in ähnlicher Richtung, desgleichen die Sonntagsruhe, die Verkürzung der Arbeitszeit und die Einführung da und dort der durchgehenden englischen Arbeitszeit, indem sie es möglich und lohnend machen, den Wohnort vom Arbeitsorte zu trennen. Bei der großen Masse der Minderbemittelten aber dürfte diese Möglichkeit doch ganz überwiegend dahin führen, in der Großstadt zu arbeiten und außerhalb zu wohnen, statt etwa, was allerdings auch vielfach vorkommt, außerhalb zu arbeiten und in der Großstadt zu wohnen.

Faßt man alles zusammen, so sieht man, daß im ganzen neuerdings doch recht gewichtige Kräfte, die früher nicht oder nicht so stark vorhanden waren, sowohl innerhalb wie außerhalb der Industrie auf ein teilweises Weglenken des Bevölkerungsstromes von den Großstädten und auf ein stärkeres Anwachsen zahlreicher kleiner Orte hindrängen. Aber verkehrt wäre es daraus etwa zu schließen, daß die Großstädte nicht weiter wachsen würden. Es ist vielmehr nicht zu verkennen, daß nicht nur die alten Kräfte, welche diese Städte groß gemacht haben, immer noch zu ihren Gunsten, wenn auch oft mit verminderter Gewalt, wirken, sondern

daß auch neue gewichtige Momente, welche ihr Wachstum fördern, aufgetreten sind. Als solche werden von den Volkswirten vor allem bezeichnet, die zunehmende Anziehungskraft der Großstadt als Konsumtionsstätten des Renten- und Zinsen-, überhaupt des sogenannten arbeitslosen Einkommens und weiter die wachsende Bedeutung des Kredit-, Aktien- und Bankwesens, das seinen Hauptsitz in den Großstädten findet, in unsrer ganzen volkswirtschaftlichen Organisation. Durch ersteres Moment werden ungezählte Mengen von großen und kleinen Rentnern usw. und mit ihnen natürlich die ganze Fülle von Handwerkern, Ladeninhabern, Dienstboten und dergl., die zu ihrer Versorgung notwendig sind, in die Großstädte geführt; durch letzteres ebenso eine große Zahl reicher und finanzkräftiger Elemente sowie auch zahlreicher mittlerer und unterer Beamter aus den Kreisen der Bankwelt, des Handels, der gewerblichen Syndikate und ebenso natürlich wieder die zugehörige wirtschaftlich abhängige Bevölkerung. Hierzu kommt noch, daß die durch die Abwanderung industrieller Betriebe aus den Großstädten und durch den Vorortverkehr usw. begünstigten Orte zum Teil zwar außerhalb der großstädtischen Gemarkungen, aber nicht außerhalb der ganzen großstädtischen Zusammenhäufungen, der Agglomerationen, liegen, und daher ihren Schwerpunkt immer noch zum guten Teile in der Großstadt finden. Endlich wirken ja speziell die Industrieverlegungen, der Vorortverkehr usw. auch dahin, daß zwar die Betriebe, die Arbeitsstätten nach außerhalb zu liegen kommen, die zugehörige Bevölkerung aber zu einem Bruchteil wenigstens in der Großstadt verbleibt.

Nach alledem stellt sich die ganze von uns dargelegte städtische Dezentralisation nicht als eine Beeinträchtigung, sondern nur als eine höchst notwendige und wünschenswerte Ergänzung des großstädtischen Wachstums dar. Ja, man kann vom Standpunkt der Großstädte selber aus recht wohl fragen, ob nicht für sie eine Entwicklung sogar sehr angenehm sein kann, die ihnen einen Teil der Arbeitermassen, die ihnen sonst zufallen würden, entzieht und ihnen dafür steuerkräftige Rentner, Finanziers und dergl. zuführt. Und der Arbeiter andrerseits dürfte sich denn doch in zahllosen Fällen in kleineren Orten im engeren Zusammenhang mit der Natur objektiv und subjektiv sehr viel besser befinden als auf dem großstädtischen Pflaster. Freilich soll und darf er auf diese Weise nicht dem modernen kulturellen und Geistesleben entfremdet werden. Aber das ist von der Dezentralisation, wie wir sie dargelegt und im Sinne haben, auch nicht zu fürchten. Der Zielpunkt dieser ganzen Entwicklung ist offenbar, weder was die Verteilung der

Industrie noch was die übrigen Momente anlangt, das stille Dorf, die weltentrückte Kleinstadt von ehedem, sondern vielmehr, wenn eine Prophezeihung erlaubt ist, ein lebhaftes und von gesunder Bewegung erfülltes Gemeinwesen von nicht so ganz geringer Größe. Die Rückkehr zu jener alten Isolierung und Kleinheit, die vielfach gleichbedeutend war mit Stillstand, Unfreiheit und geistiger Öde, ist weder wünschenswert noch zu erwarten. Wir wollen vielmehr die großen Vorteile der modernen Konzentration und Entwicklung behalten, ihre Schäden und Nachteile aber möglichst abstreifen.

Soll aber speziell dieses letztere geschehen, sollen die außerordentlichen Segnungen, welche die eben skizzierten modernen Dezentralisationstendenzen an sich zu bringen vermögen, zu voller, schöner Blüte und Entfaltung kommen, so ist vor allem eine rechtzeitige, kraft- und verständnisvolle Boden- und Ansiedlungspolitik in den zahlreichen Orten und Gegenden notwendig, die jetzt oder später in den Bereich der modernen Dezentralisationsbewegung fallen. Denn der Mangel einer solchen Politik und die daraus sich ergebenden hundertfachen tiefen und fressenden Schäden bilden geradezu das Grundübel unsrer bisherigen städtischen Entwicklung. Erklärbar und bis zu einem gewissen Grade entschuldbar angesichts der unvermuteten rapiden Entwicklung in unsren älteren Städten, wäre das Fehlen einer solchen Politik jetzt da, wo wir infolge der Dezentralisation gewissermaßen auf Neuland kommen, ein unverzeihlicher Fehler. In den zahlreichen kleineren Orten, in denen nach unsren obigen Ausführungen ein starkes Wachstum der Bevölkerung zu erwarten oder schon vorhanden ist, sind sehr oft die Bodenpreise noch sehr mäßig, oft gewiß kaum viel höher als die landwirtschaftlichen Preise, jedenfalls aber im allgemeinen noch im Anfange ihrer Entwicklung. Infolgedessen ist es dort möglich ohne wesentliche Vermögensinteressen zu schädigen und ohne auf zu große Widerstände zu stoßen, durch einschneidende Bauordnungs- und Bebauungsplanbestimmungen den Boden billig zu erhalten und die an sich so dringend zu wünschende, in hohem Grade gartenmäßige und gesunde Ortsanlage mit Hausgärten, Parks und mit dauernden Freiflächen im Sinne der letzten Abhandlung dieses Heftes hier, zu sichern. Es ist ferner dort möglich, in weitem Umfange wirklich billiges Land für die Gemeinde, den Kreis, den Staat, überhaupt für die öffentlichen Körperschaften zu erwerben und damit nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die Zukunft das erste Machtmittel in die Hand zu bekommen, um der Stadterweiterung und Besiedlung den ihr notwendigen öffentlichen Charakter

aufzudrücken und sie nach den Rücksichten des dauernden Volkswohles, statt nach denen der Spekulation zu gestalten. Es ist endlich infolge dieser noch niedrigen Bodenpreise möglich, von den trotz aller Bauordnungsbeschränkungen usw. mit der Zeit zu erwartenden Bodenwertsteigerungen einen guten Teil für die gerechten Ansprüche von Staat und Gemeinde aufzufangen, sei es durch Wertzuwachssteuern, sei es mit Hilfe der Vergebung öffentlicher Ländereien zur Bebauung im Erbbaurecht oder dergl.

Auch darf man nicht vergessen, daß in den in Frage stehenden Orten die großen Hindernisse für eine vernünftige Ortsanlage fehlen, welche in den schon entwickelten Städten so vielfach die nun einmal vorhandene Bebauung darstellt.

Das Erste und Notwendigste aber bleibt zur Zeit immer die schnelle und energische Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne und überhaupt der Grundzüge der ganzen Ortsanlage in den in Frage kommenden Orten. Wo einmal die Bevölkerung zunimmt, ein Ort sich aufsteigend entwickelt, da steigen erfahrungsgemäß, und sei der Ort noch so klein, still und unbedeutend, die Bodenpreise leicht stark und schnell, entstehen schnell erhebliche Interessenwiderstände, und da wird dann eine gründliche Reform leicht mehr oder minder unmöglich. Eine Grenze da beizeiten zu ziehen, ist außer der regulierenden Einwirkung des öffentlichen Grundbesitzes vor allem den Bauordnungen und Bebauungsplänen vorbehalten. Sie haben außer der Aufgabe durch kräftige Beschränkungen in der Ausnutzung der Grundstücke und durch eine heilsame Gestaltung der ganzen Ortsanlage die tatsächliche Besiedlung in gesunde und vernünftige Bahnen zu lenken, noch die weitere große Aufgabe von vornherein die Begriffe über die erlaubte Intensität der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und die Dichte der ganzen Ortsanlage im Sinne fortgeschrittener Anschauungen zu regulieren, und die sich auf diesen Begriffen aufbauenden Bodenpreise dementsprechend zu beeinflussen. Daß auf diesem Gebiete der Bauordnungen und Baupläne gerade in den von uns hier — im Sinne der Dezentralisation — ins Auge gefaßten Orten noch außerordentlich viel, ja wohl beinahe noch alles zu tun ist, ergibt die hier folgende Betrachtung über die Bauordnungen in unsren ländlichen Bezirken. Bestimmte Vorschläge zur Reform dieser Bauordnungen, sowie zur Durchführung eines sehr wichtigen Reformgesichtspunktes betr. die ganzen Ortsanlagen enthalten die beiden letzten Abhandlungen. Möchte man doch diesen Vorschlägen ein geneigtes Ohr schenken und sie auch weiter- und

fortbilden! Es handelt sich um nichts Geringeres als um die gesunde und richtige Gestaltung der Daseinsgrundlagen voraussichtlich vieler Millionen unsres Volkes auf Geschlechter und Geschlechter hinaus. Eile tut not und Gefahr ist im Verzuge, denn bei der rapiden Entwicklung unsrer Zeit auf diesem Gebiete, kann jeder ungenutzte Tag eine große Versäumnis bedeuten:

„Was man von der Minute ausgeschlagen,
Bringt keine Ewigkeit zurück!“

II.

Betrachtung

über die in Deutschland gegenwärtig bestehenden Bauordnungen für ländliche Bezirke.

Die in Deutschland zur Zeit bestehenden ländlichen Bauordnungen zeigen unter einander sehr große Abweichungen, die zum Teil in der Stammesverschiedenheit, in der Bodenbeschaffenheit, im Klima und in der geschichtlichen Entwickelung der Bauweise ihre Berechtigung haben, zum andern Teil aber auf Willkür und Mangel an Voraussicht zu beruhen scheinen. So sehr es die berechtigten Verschiedenheiten verdienen, nach Möglichkeit geschont zu werden, ebenso sehr fordern unbegründete und unüberlegte Bestimmungen ländlicher Bauordnungen eine Prüfung heraus in dem Sinne, ob nicht dadurch die zu erwartende weitere industrielle Besiedelung ländlicher Gebiete — besonders in der Nähe von Städten — in nachteilige Bahnen gelenkt wird. Und nicht weniger bedarf es der Untersuchung, ob nicht ein ähnlicher, für das Volksleben ungünstiger Einfluß hervorgerufen wird durch die in den geltenden ländlichen Bauordnungen bestehenden Lücken, d. h. durch den Mangel von Vorschriften, die für das Bauwesen der rein landwirtschaftlichen Bevölkerung vielleicht entbehrlich, für die spekulative industrielle Besiedelung aber notwendig sind, sollen nicht dieselben Wohnungsmißstände, die aus der raschen Erweiterung unserer Städte entsprungen sind, sich auf das für industrielle Zwecke zu besiedelnde Neuland ausdehnen.

Begründete und unbegründete Verschiedenheiten.

Mangel an geeigneten Baubeschränkungen.

Der Deutsche Verein für Wohnungsreform (E. V.) ist nun zwar nicht in der Lage und kann es nicht als seine Aufgabe betrachten, alle ländlichen Bauordnungen im ganzen Deutschen Reich in dem angedeuteten doppelten Sinne einer Untersuchung zu unterziehen. Eine solch umfang-

reiche Aufgabe würde nur von den zuständigen Reichs- und Staatsbehörden zu lösen sein. Er glaubt aber die Notwendigkeit dieses Werkes dadurch veranschaulichen und die Aufmerksamkeit der Behörden dadurch anregen zu sollen, daß er in Form von Stichproben aus einer Reihe ihm zugänglicher ländlicher Bauordnungen schädliche Bestimmungen einerseits und nachteilige Unterlassungen andererseits hervorhebt.

Schädliche Bestimmungen und nachteilige Unterlassungen.

Dabei handelt es sich im wesentlichen um drei große Gruppen von Vorschriften und Unterlassungen, die zum Gegenstand haben:

A. Die bauliche Ausnutzung des Geländes nach der Fläche des Grundstückes sowie nach der Höhe und Größe der Gebäude;

B. die bauliche Beschaffenheit der Wohnungen nach der Zahl und Größe der Räume, nach ihrer Höhe und Belichtung, nach ihrer Lage in Keller- oder Dachgeschoß, endlich nach ihrem Zubehör an Nebengelassen, besonders an Aborten;

C. die Beeinflussung der Herstellungskosten des Hauses durch Vorschriften über Baustoffe, Mauerstärken, Treppen und Straßenanlage.

Zu A.
Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Geländes nach Fläche und Höhe.

Es ist bekannt, daß die Preise des Baugrundes, sobald er Gegenstand der Spekulation wird, abhängig sind vom zulässigen Ausnutzungsgrade und einer Reihe anderer verwaltungstechnischer Momente, daß ferner auf demjenigen Boden, der den einer gesteigerten baulichen Ausnutzung entsprechenden Preis erlangt hat, eine schwächere Ausnutzung durch weniger intensive Bebauung nicht mehr erreichbar ist.

Zusammenhang von Baubeschränkungen und Bodenpreisen.

Die absolute Höhe des Bodenpreises und deren Steigerung ist von entscheidender Bedeutung für allgemeine und private Interessen. Der durch die gedrängte (vielstöckige) Bebauung erhöhte Bodenpreis trifft nicht bloß die bebaute Grundstücksfläche, sondern der Boden allgemein, auch der nicht überbaute, wird hierdurch im Preise gesteigert. Der gesteigerte Bodenpreis trifft das Straßenland, er trifft das Land für öffentliche Zwecke, insbesondere aber das Land für die notwendigen Freigärten und Freiflächen, deren Anlage außerordentlich verteuert und deren ausreichende Beschaffung dadurch schlechterdings unmöglich gemacht wird. Die wirtschaftlichen, sozialen und hygienischen Vorteile, die der vorstädtische und außerstädtische Boden darbietet, werden dadurch aufgehoben.

Daraus folgt die Wichtigkeit entschiedener Baubeschränkungen für Neuland und daraus erklärt sich der verhängnisvolle Einfluß des Mangels derartiger Beschränkungen. In den Städten wirkt man in neuerer Zeit dem Umsichgreifen der intensiven Bebauung mit ihren vielfachen Übelständen durch die sogenannten Staffelbauordnungen entgegen. Im ländlichen Bauwesen ist jedoch die zielbewußte Beschränkung der baulichen Ausnutzung bisher nur in geringem Umfange zur Anwendung gekommen, zumeist wohl, weil die herrschenden baulichen Gepflogenheiten noch kein Einschreiten erforderten.

Verhältnismäßiger Anteil der zu überbauenden Fläche und Mindesthofraum.

So dürfen beispielsweise in den preußischen Regierungsbezirken Arnsberg, Minden, Hildesheim und Posen, sowie im Königreich Bayern die ländlichen Grundstücke bis zu 0,75 ihrer Fläche bebaut werden, wenn nur Höfe von einer gewissen Mindestgröße (im Reg.-Bez. Arnsberg 36 qm, im Reg.-Bez. Minden 30 qm, im Reg.-Bez. Posen fehlt ein solches Mindestmaß) belassen werden. In anderen Bauordnungen, z. B. in derjenigen der nicht großen Stadt Northeim, geht der erlaubte Ausnutzungsgrad sogar bis auf 0,80 der Fläche bei 25 qm Mindesthofraum. Die Provinz Sachsen begnügt sich ohne Beschränkung des zu überbauenden verhältnismäßigen Flächenanteiles mit der Freihaltung eines Hofes von 10 zu 10 m Größe, der Reg.-Bez. Oppeln bescheidet sich bei denselben Maßen, läßt aber Ausnahmen bis zu 36 qm zu; das letztere Maß, gleichfalls ohne Beschränkung des zu bebauenden Flächenanteiles, bildet die Mindestregel im Reg.-Bez. Breslau. Es fehlen Beschränkungen dieser Art beispielsweise auf dem platten Lande der Provinz Brandenburg und des Großherzogtums Hessen.

Es kann kaum Bedenken unterliegen, den zu bebauenden Flächenteil allgemein auf höchstens 0,60, wie im Reg.-Bez. Köln oder besser auf 0,50, wie im Reg.-Bez. Liegnitz und teilweise im Herzogtum Anhalt festzusetzen. Im Königreich Sachsen, wo die Breite des Hofraumes mindestens der Gebäudehöhe zu entsprechen hat, hat man in kleinen Orten die Baufläche ohne Schaden auf 0,33 bis 0,25 der Grundstücksfläche eingeschränkt. Ebenso ist in einer neueren Baupolizeiverordnung der Regierung zu Posen für einen Vorortbezirk dieser Stadt die bebaubare Fläche auf 0,30 des Grundstückes begrenzt worden.

Andere Arten der baulichen Ausnutzungsbeschränkung und besonders für ländliche Verhältnisse geeignet sind die Vorschrift offener Bauweise und die Bekämpfung der Hinterlandbebauung.

Offene und halboffene Bauweise.

Die offene Bauweise, d. h. der Bau von alleinstehenden Häusern oder von Häusergruppen (Gruppenbauweise und halboffene

Bauweise) mit seitlichen Abständen, wird für ländliche Grundstücke in gewissem Umfange vorgeschrieben im Reg.-Bez. Liegnitz, auf unbestimmte Weise auch in der Provinz Brandenburg. In den Bauordnungen anderer preußischer Bezirke scheint eine derartige Vorschrift nicht zu bestehen. Wohl finden sich viele Bestimmungen über den zu haltenden seitlichen Grenzabstand, wenn der Bauende freiwillig auf den geschlossenen Reihenbau verzichtet; aber auch diese Bestimmungen lassen oft, z. B. in den Reg.-Bez. Oppeln, Breslau, Potsdam, Lüneburg, auch im Großherzogtum Hessen, so geringe Abstandsmaße zu, daß die Bildung sogenannter Schlupfwinkel oder Schmutzgassen zwischen den Häusern nicht vermieden wird. Besonders gepflegt wird dagegen die offene Bauweise im Königreich Sachsen, sowohl in Städten wie auf dem Lande, wo oft in ganzen Orten (wie Niederlößnitz, Oberpoyritz, Jocketa) ausschließlich die offene Bebauung zugelassen ist. Der § 18 g des Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen bestimmt ausdrücklich, daß die geschlossene Bauweise, soweit sie ortsgesetzlich nicht untersagt ist, in ausreichendem Umfange von Straßen mit offener Bauweise unterbrochen wird. Und werden bei sonst geschlossenem Reihenbau die Gebäude nicht unmittelbar an einander gerückt, so ist eine Unterbrechung von mindestens 10 m Breite vorgeschrieben.

Freihaltung des Hinterlandes durch eine rückwärtige Baulinie.

Eine entschiedene Freihaltung des Hinterlandes wird erreicht durch Festsetzung einer hinteren Baulinie, wie sie in den Baugesetzen des Königreichs Sachsen, des Großherzogtums Anhalt und der Stadt Hamburg vorgesehen, übrigens auch in die Bauordnungen einzelner preußischer Städte (z. B. Köln und Posen) aufgenommen ist. In Preußen und den andern deutschen Staaten scheint für das ländliche Bauwesen die Einrichtung der hinteren Baulinie nirgendwo zu bestehen. Nur in seltenen Fällen scheint sie durch die baupolizeiliche Begrenzung der Haustiefe — auch dies ist besonders im Königreich Sachsen der Fall — ersetzt zu werden. Im Reg.-Bez. Arnsberg ist die Gebäudetiefe, soweit es sich um Wohnungen handelt, auf 25 m beschränkt.

Beschränkung der Gebäudetiefe.

Wohnungen in Neben- und Hintergebäude.

Die in Städten vielfach übliche Einschränkung der Hinterlandbebauung durch Bestimmungen, nach welchen bewohnbare Neben- und Hintergebäude in gewissen Baubezirken ganz untersagt oder doch die Zahl der zulässigen Wohnungen in solchen Baulichkeiten auf ein oder zwei bemessen ist, scheint, abgesehen vom Königreich Sachsen, in ländlichen Bauordnungen nicht oder nur selten vorzukommen. Auch der Entwurf eines neuen Baugesetzes für das Königreich Württemberg schließt auf dem Lande die Errichtung mehrerer selbständiger Hintergebäude hinter einander nicht aus.

Von größtem Einfluß auf Bauintensität und Wohnungswesen sind die Vorschriften über die zulässige Höhe der Gebäude. In den Regierungsbezirken Breslau, Lüneburg und Trier sind, bei entsprechender Straßenbreite auf dem platten Lande Wohnhäuser bis zu 18 m Höhe, gemessen bis zum Dachsims, im Reg.-Bez. Potsdam sogar bis zu 19 m zugelassen! In den Regierungsbezirken Arnsberg, Düsseldorf, Köln und Wiesbaden beträgt dieses Maß 16 m, im Reg.-Bez. Liegnitz und im Herzogtum Anhalt 15 m; in ländlichen Orten des Königreichs Sachsen ist man ohne Schaden auf 13 und 10 m hinabgegangen. Es fehlt an einer Höhenbegrenzung in den ländlichen Bauordnungen der Regierungsbezirke Minden, Hildesheim, Frankfurt a. O., Posen und der Provinz Sachsen. Aber auch die meist vorgeschriebene Abhängigkeit von der Straßenbreite hindert die übermäßige Höhenentwickelung keineswegs überall, namentlich wenn die Höhe auch bei sehr breiten Straßen gleich der Straßenbreite und bei schmalen Straßen erheblich größer sein darf. So geht offenbar die Bestimmung für die Landorte des Reg.-Bez. Breslau und für die kleinen Städte des Reg.-Bez. Posen, daß schon an Straßen von 8 m Breite Häuser von 13 m Höhe errichtet werden dürfen, über das erwünschte Maß hinaus; noch mehr aber eine Bestimmung, wie sie z. B. im Reg.-Bez. Minden, sowie in den Städten Osterode (Harz) und Northeim sich findet, daß die Gebäudehöhe das $1^1/_2$fache der Straßenbreite betragen darf.

Zulässige Gebäudehöhe.

Wie die Hausfläche und in noch stärkerem Grade ist die Zahl der zugelassenen Wohngeschosse für die Anhäufung der Wohnungen entscheidend. In den Reg.-Bez. Arnsberg und Wiesbaden sind 4 übereinander liegende Wohngeschosse zulässig, ebenso in den Kleinstädten des Reg.-Bez. Posen (wenn das bewohnte Dachgeschoß mitgezählt wird). Für Arnsberg gilt dies indes nur für Vorderhäuser, in Seiten- und Hintergebäuden sind nicht mehr als 3 Wohngeschosse zugelassen. In den Reg.-Bez. Liegnitz und Breslau werden 3 Vollgeschosse und ein teilweise bewohnbares Dachgeschoß zugelassen, ebenso in dem Reg.-Bez. Oppeln (in der Regel), sowie in den Landkreisen der Reg.-Bez. Köln und Düsseldorf. Auch auf dem platten Lande des Reg.-Bez. Posen sind 3 volle Wohngeschosse übereinander statthaft, wobei freilich das Dachgeschoß, wenn es bewohnt wird, mitgezählt wird, nicht aber ein etwa bewohntes Kellergeschoß; nur für die ländlichen Vororte Posens ist die Geschoßzahl auf 2 und das halbe Dachgeschoß (und zwar unter Einrechnung eines etwa bewohnten Kellergeschosses) beschränkt worden. Das königlich sächsische allgemeine Baugesetz bemißt allgemein die Zahl der

Zahl der Wohngeschosse.

Geschosse, in welche das bewohnbare Dachgeschoß einzurechnen ist, in ländlichen Orten auf 3; auf dem Wege der Ortsgesetze ist aber vielfach die zulässige Geschoßzahl auf $2^1/_2$ und 2 eingeschränkt worden, wie ähnliches ja in vielen Landhausvierteln großer Städte in ganz Deutschland geschehen ist. —

In manchen Bauordnungen fehlt die Beschränkung der Stockwerkzahl überhaupt. So enthielt z. B. die frühere königlich sächsische Baupolizeiordnung für Dörfer (von 1869) keine Bestimmungen gegen eine zu hohe und dichte Bebauung, offenbar weil damals bei den einfachen ländlichen Verhältnissen hierzu kein Bedürfnis vorlag; aber auch die Baupolizeiordnung für Städte aus derselben Zeit beschränkte die Höhe der Gebäude nur auf das Maß der Straßenbreite und die Zahl der Geschosse nur auf fünf. Bei der schnellen Entwickelung der Industrie war es dieser Mangel an einschränkenden Bestimmungen, der in dem freien Felde der Umgebungen von Leipzig, Chemnitz, Plauen die Entstehung jener häßlichen Mietskasernen-Blöcke verschuldete, mit ihren engen, luft- und lichtarmen und doch teueren Arbeiterwohnungen. Sprechende Beispiele sind Leutzsch und Schönefeld bei Leipzig. In Leutzsch, wo noch in der Bauordnung von 1880 Beschränkungen der Bauintensität fehlten, und deshalb nur hohe Mietkasernen in geschlossener Reihe aus dem jungfräulichen Boden wuchsen, hat man schließlich im Jahre 1904 für das noch unbebaute Gelände eine Staffelung nach zwei geschlossenen und drei offenen Bauklassen mit 4, 3 und 2 Wohngeschossen vorgenommen. In Schönefeld, wo die Bauordnung von 1885 für den damals noch ländlichen Ort Neubauten von mindestens drei vollen Geschossen vorschrieb und ein viertes Geschoß ausdrücklich zuließ, ferner durch einen Nachtrag an 20 m breiten Straßen noch ein fünftes Stockwerk gestattete, ist man zur Durchbrechung des schädlichen Mietskasernenbaues endlich seit 1900 auf neuem Baugelände zu erheblichen Beschränkungen übergegangen.

Ähnliche Erscheinungen, wie in den ländlichen Umgebungen der sächsischen Industriestädte, sind auch in der weiteren Umgegend von Berlin beobachtet worden, wo, nachdem für die eigentlichen Vorortbezirke scharfe Baubeschränkungen angeordnet worden waren, vor der Grenze dieser Bezirke sich die Ansätze zu höherer und dichterer Bebauung zeigten, weil für das „platte Land" entsprechende Beschränkungen fehlten. Die Vororte-Bauordnung müßte deshalb ergänzt und ihr Geltungsbereich ausgedehnt werden.

Es versteht sich von selbst, daß Vorschriften, die eine bestimmte Mindesthöhe der Gebäude nach Art von Schönefeld verlangen und anscheinend einem äußerlichen Großstadtstreben entspringen, verwerflich sind. Wir finden solche Bestimmungen auch an einigen anderen Orten, so in Northeim und Freiburg; in bescheidenem Maße auch in Stuttgart und einigen hessischen Gemeinden, wo bloße Erdgeschoßbauten in der Straßenlinie als unstatthaft gelten. Mindesthöhe der Gebäude.

Schließlich sind auf die Bauintensität und Wohnungsdichtigkeit von Einfluß beschränkende Bestimmungen über die Zahl der Wohnungen im Hause oder im Geschoß und über die Abmessungen des Hausgrundrisses. Derartige Beschränkungen sind in den geltenden ländlichen Bauordnungen äußerst selten anzutreffen. Wohl finden sich mannigfach gewisse konstruktive Erleichterungen für den Fall, daß der Hausgrundriß bestimmte Maße nicht überschreitet oder das Gebäude eine oder wenige Wohnungen enthält. Aber das Verbot, mehr als zwei Familienwohnungen im Hause beziehungsweise mehr als eine, zwei oder drei Wohnungen im Geschoß einzurichten, scheint nur in sächsischen Orten (Oberpoyritz, Laubegast, Bühlau, Oetzsch, Leutzsch, Schönefeld) zu bestehen. Zahl der Wohnungen im Hause.

Dort findet man auch oft, neben der schon erwähnten Beschränkung der Gebäudetiefe (hintere Baulinie), Größtmaße der Frontbreiten (z. B. 16 m, 18 m, 20 m in Bernsdorf, Bühlau, Niederlößnitz, Schönefeld). Das gerade Gegenteil hiervon, nämlich die Erzielung möglichst großer Häuser, bezwecken diejenigen, mitunter vorkommenden Bestimmungen, welche eine Mindestbreite der Gebäudefront oder Grundstücksfront fordern, so unter gewissen Voraussetzungen in Freiburg (10 m) und Stuttgart (12 m), ferner in den sächsischen Orten Schönefeld (7,50 m), Leutzsch (11,4 m) und Niederlößnitz (Landhausgrundstück 24 m). Es bedarf kaum der Erwähnung, daß wir ein derartiges polizeiliches Verbot, kleinere Häuser zu bauen, das seinen Ursprung wohl im Städtebau des 18. Jahrhunderts hat, für schädlich halten. Größte Frontbreite. Mindestfrontbreite.

Zu B.

Bauliche Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Im allgemeinen fehlen, wie in den städtischen so auch in den ländlichen Bauordnungen, Bestimmungen über die Zahl und Größe der Räume, die eine selbständige Familienwohnung bilden sollen. Wir finden sie hauptsächlich in sächsischen Orten, so in Bernsdorf, Bühlau, Leutzsch, Oetzsch, wo die Wohnung wenigstens aus einem Wohn-, einem Zahl der Größe der Räume einer Wohnung.

Schlafzimmer und einer Küche mit Nebengelaß bestehen und die Wohn- und Schlafräume mindestens 30 qm Grundfläche besitzen müssen, wovon in Bühlau dem Schlafraum wenigstens 15 qm zugewiesen sind. Eine ähnliche allgemeine Forderung enthält das neue Baugesetz des Herzogtums Anhalt. Im Regierungsbezirk Arnsberg besteht zwar auch eine Mindestvorschrift über die Größe von Familienwohnungen; sie begnügt sich aber mit zwei Räumen, geht also nicht über das in Großstädten übliche geringste Maß hinaus.

Lichte Höhe.

Für die lichte Höhe der Räume bestehen im allgemeinen ausreichende, oft auch übertriebene Vorschriften. Die Mindestmaße gehen von 2,20 m (auf dem Lande in Bayern), 2,25 m (bei ländlichen Verhältnissen im Königreiche Sachsen), 2,50 m (in Sachsen-Weimar-Eisenach, in den Provinzen Sachsen und Brandenburg, in den Regierungsbezirken Breslau, Lüneburg und Trier sowie auf dem platten Lande des Regierungsbezirkes Düsseldorf), 2,65 m (im Reg.-Bez. Hildesheim), 2,70 m (in den Städten Bayerns und im Reg.-Bez. Köln), 2,80 m (in den Reg.-Bez. Wiesbaden, Minden und bei offener Bauweise im Reg.-Bez. Arnsberg), 2,85 m (bei städtischen Verhältnissen im Königreich Sachsen) bis zu 3 m in den geschlossenen Ortschaften der Regierungsbezirke Arnsberg und Düsseldorf. Sachgemäß ist zweifellos die in manchen Städten, besonders in sächsischen Orten, eingeführte Abstufung der geforderten Lichthöhen von 3 bis auf 2,5 m, je nachdem es sich um untere oder obere Geschosse, um geschlossenen Reihenbau oder offene Bauweise handelt.

Größe und Lage der Fenster.

Was die Größe und Lage der Fenster betrifft, so scheinen in den meisten ländlichen Bauordnungen Vorschriften zu fehlen, so in den Regierungsbezirken Trier, Minden, Wiesbaden, Breslau, in den Provinzen Sachsen und Brandenburg, im Großherzogtum Hessen und Königreich Bayern. In den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf wird 1 qm lichtgebende Fensterfläche auf 30 cbm Raum gefordert, im Reg.-Bez. Hildesheim $^1/_{12}$ der Bodenfläche, im Herzogtum Anhalt und Reg.-Bez. Lüneburg $^1/_{10}$, im Reg.-Bez. Posen für das platte Land $^1/_{15}$, für die kleinen Städte $^1/_{10}$ der Bodenfläche als lichtgebende Fensteröffnung. Im Königreich Sachsen ist das in Rede stehende Verhältnis durch Ortsgesetze geregelt und beträgt $^1/_{12}$ bis $^1/_8$, im Reg.-Bez. Arnsberg für größere Mietshäuser $^1/_8$. Eine Abstufung nach der Stockwerkslage scheint nirgendwo zu bestehen. Gesundheitlich ist aber die, in sächsischen Orten oft vorkommende Bestimmung von Wichtigkeit, nach welcher die Fenster jeder Wohnung einander so gegenüberliegen müssen, daß eine Durchlüftung möglich ist.

Über Wohnungen in Neben- und Hintergebäuden ist schon unter A berichtet worden. Hinterwohnungen.

Von großer gesundheitlicher und sozialer Bedeutung ist die Frage nach der Zulässigkeit und Beschaffenheit von Keller- und Dachwohnungen und nach der Zahl der Aborte.

Wohnungen im Dachgeschoß sind fast allgemein zugelassen, wenn auch mit gewissen Beschränkungen. So z. B. in Bayern (auch in Freiburg), wenn das Haus nicht mehr als vier Geschosse enthält, in Anhalt nicht höher als 15 m über dem Erdboden, und stets nur unmittelbar über dem obersten Vollgeschoß. Bei den bekannten gesundheitlichen Mängeln der Dachwohnungen ist die große Duldsamkeit ihnen gegenüber doch auffallend. Daß selbständige Wohnungen im Dachgeschoß unter Umständen wirtschaftlich entbehrt werden können, zeigt die Bauordnung der Stadt Köln, welche Dachwohnungen nur in den Vordergebäuden der Bauklasse I (innere Bauzone) gestattet. Wo Sicherheitsvorschriften zu gunsten der bewohnten Dachräume getroffen sind, was meistens nicht der Fall ist, bestehen sie in ausreichender Lichthöhe, in stehenden Fenstern von genügender Größe (zur Rettung und Belichtung), in Einschubdecken zum Schutz gegen Kälte und Hitze sowie in rauch- und feuersicherer Abtrennung der Räume und ihrer Zugänge vom übrigen Dachraume (z. B. in Anhalt, in Bayern, in den Regierungsbezirken Arnsberg, Düsseldorf, Köln, Breslau). In wenigen Gegenden, so in den Kreisen Ilfeld und Zellerfeld, sind Dachwohnungen ganz verboten; an manchen Orten im Königreiche Sachsen sind sie nur in Vordergebäuden zugelassen. Dachwohnungen.

Kellerwohnungen sind verboten u. a. in den Regierungsbezirken Düsseldorf, Arnsberg, Lüneburg, Breslau. Sie sind zwar zugelassen, können aber durch Ortsstatuten untersagt werden in Hessen und Anhalt; sie sind allgemein verboten im Königreich Sachsen, aber in denjenigen Orten und Ortsteilen zulässig, wo sie herkömmlich sind. Gestattet sind sie in den Regierungsbezirken Köln (wo sie sehr selten angelegt werden, in der Stadt Köln sind sie verboten), Trier, Wiesbaden, Minden, Hildesheim, Oppeln, Posen, in den Provinzen Brandenburg und Sachsen und im Königreich Bayern. Schutzmaßregeln bestehen in ausreichender Höhenlage der Kellerdecke und des Fenstersturzes über dem Erdreich, in geringer Tiefenlage des Fußbodens, in Isolierung gegen Erdfeuchtigkeit, in hochwasserfreier Lage und in der Vermeidung der reinen Nordlage. In den Städten des Regierungsbezirks Posen muß z. B. die Decke von Kellerwohnungen 2,20 m über der Erdoberfläche Kellerwohnungen.

liegen, auf dem platten Lande daselbst merkwürdiger Weise nur 1,20 m, in der Provinz Brandenburg sogar nur 1 m. Die beiden letztgenannten Maße sind gesundheitlich offenbar unzureichend.

Aborte. Als notwendiges Zubehör einer Familienwohnung gilt ein eigener Abort leider nur in wenigen ländlichen Bauordnungen, so namentlich im Herzogtum Anhalt und im Königreich Sachsen; ferner im Reg.-Bez. Arnsberg für jede aus zwei oder mehr Räumen nebst Küche bestehenden Wohnung. Meist aber begnügen sich die Baupolizeiordnungen mit einem Abort für zwei Familien (wie im Reg.-Bez. Düsseldorf) oder für jedes Stockwerk (Freiburg, Stuttgart) oder für jedes Haus (Regierungsbezirke Trier, Wiesbaden, Hildesheim). Unklar erscheint die Bestimmung für Städte des Reg.-Bez. Potsdam, daß mit jeder selbständigen Wohnung ein gehörig abgeschlossener Abort „oder die Berechtigung zur Benutzung eines solchen" verbunden sein muß, daß aber bei mangelndem Raume ausnahmsweise die Einrichtung eines Abortes für je zwei Familien zugelassen werden kann. Vielfach fehlen Vorschriften über die Zahl der Aborte ganz, so in den Reg.-Bez. Minden, Frankfurt a. O., Breslau, in der Provinz Sachsen, im Großherzogtum Hessen, im Königreich Bayern.

Zu C.

Beeinflussung der Herstellungskosten eines Hauses durch Vorschriften über Baustoffe, Mauerstärke, Treppen und Straßenanlage.

Es handelt sich hierbei um die Erwägung, ob nicht in den Baupolizeiordnungen in der Absicht, für Standfestigkeit, Feuerschutz und Verkehrssicherheit Sorge zu tragen, über das nötige Maß hinausgegangen, ist und dadurch das Bauen von Wohngebäuden, namentlich von kleineren Häusern, unnötiger Weise verteuert wird. Indem wir hierbei auf die Ausführungen Schillings im Technischen Gemeindeblatt 1902 S. 289/308 verweisen, heben wir aus dem uns vorliegenden Material hervor, daß

Holzfachwerk. noch vielfach dem Holzfachwerk nicht diejenige Freiheit der Verwendung sowohl bei Außen-, als bei Innenwänden zugestanden ist, die es nach der neueren Anschauung über Feuersicherheit verdient. Bemerkenswert erscheint die Bestimmung für Städte des Reg.-Bezirks Potsdam, wonach über dem Erdgeschoß ausgemauertes Holzfachwerk statthaft ist an Gebäuden, die bei beschränkter Grundrißausdehnung nicht mehr als drei Wohngeschosse enthalten und 5 m von anderen Gebäuden entfernt sind;

auch dürfen dort unter den gleichen Voraussetzungen alle Innenwände aus Holzfachwerk bestehen; nur müssen die Umfassungen von Treppenräumen an den Treppenseiten 0,12 m stark massiv verblendet werden. Im Reg.-Bez. Arnsberg ist für kleinere Wohnhäuser (d. h. Vorderhäuser bis zu 120 qm Grundfläche, 10 m Höhe, 2 Geschossen und 3 Familienwohnungen) Holzfachwerk allgemein zugelassen, ebenso für alle Gebäude bei offener Bebauung. Auch das königl. sächsische Baugesetz verfolgt den ausgesprochenen Zweck, den Holzfachbau innerhalb gewisser Grenzen zu fördern und zu begünstigen.

Balkentragende Innenwände allgemein auch in kleinen Häusern in Massivbau zu verlangen, geht zu weit. Das Verbot von Holzfachwerk bei offener Bauweise selbst im Dachgeschoß und oberen Vollgeschoß, ferner allgemein für Erker und Balkone, ist gleichfalls eine Übertreibung. Und die mannigfach, z. B. in der Freiburger Bauordnung, vorkommende Forderung, daß äußeres Holzfachwerk 25 cm stark massiv zu hintermauern also eine Mauerdicke von 38 cm herzustellen ist, erscheint nicht minder ungerechtfertigt.

Mauerstärken.

Hinsichtlich der Stärke massiver Umfassungs-, Innen- und Brandmauern herrscht eine große Verschiedenheit der baupolizeilichen Forderungen. Wenn man beispielsweise bei Verwendung von Backsteinen in den Landkreisen des Reg.-Bezirkes Wiesbaden fordert, vom Dachgeschoß nach unten gezählt, für die verschiedenen Stockwerke

der Umfassungsmauern 25, 38, 38, 51, 51 cm
der balkentragenden Innenwände 25, 25, 38, 51, 51 cm

Stärke, so ist nicht abzusehen, warum (bei nicht schlechterem Backsteinmaterial) die Umfassungsmauern z. B. in Gießen, Freiburg i. B., in den Regierungsbezirken Posen und Breslau und im Königreich Bayern, die Innenmauern z. B. in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg, stärker sein müssen. Und ebenso brauchten doch die gemeinschaftlichen Brandmauern im Reg.-Bezirk Wiesbaden diejenigen im Reg.-Bezirk Düsseldorf (25, 38, 38, 51, 51 cm) sowie im Reg.-Bezirk Arnsberg und in Bayern an Dicke nicht zu übertreffen, während nichtgemeinschaftliche Brandmauern gerade im Wiesbadener Bezirk (25, 25, 38, 38, 51 cm) schwächer sein dürfen als in den drei Vergleichsgegenden. Anderwärts, so in den Provinzen Brandenburg und Sachsen und im Reg.-Bezirk Minden, hat man sich mit der Bestimmung begnügt, daß Brandmauern überhaupt mindestens 25 cm stark sein müssen.

Gemeinschaftliche Brandmauern.

In zahlreichen Bauordnungen wird die Anlage gemeinschaftlicher Brandmauern untersagt, in anderen wird sie, mit gewissen Schutzmaßregeln, zugelassen. Das Verbot schließt für kleinere Häuser eine beträchtliche Verteuerung in sich. Bemerkenswert ist eine Bestimmung im hessischen Baugesetz (§ 47), wonach die Trennung mehrerer aneinander gebauter, kleinerer Häuser von gleicher Tiefe und Dachhöhe durch 25 cm starke ungeschwächte Scheidemauern, die bis unter die Dachfläche reichen, erfolgen kann, auf eigentliche Brandmauern, die über das Dach emporragen, also verzichtet wird. Auch im Reg.-Bezirk Arnsberg kann bei Gebäudegruppen von nicht mehr als 30 m Frontlänge darauf verzichtet werden, daß die Brandmauern innerhalb der Gruppe über das Dach emporgeführt werden.

Vielfach fehlen bestimmte Vorschriften über die anzuordnenden Mauerstärken, so daß dem Ermessen der Polizeibehörde die Entscheidung anheimgegeben ist.

Treppen.

Die Anlage der Treppen wird oft dadurch verteuert, daß auch bei niedrigen und kleinen Gebäuden, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern massive oder sonst feuersichere Treppen, massive Umwandungen des Treppenraumes und übertriebene Treppenbreiten verlangt werden.

Sachgemäß erscheint im allgemeinen die Bestimmung in der ländlichen Bauordnung des Reg.-Bezirks Breslau, wonach die zum Dachgeschosse führende Treppe wenigstens 85 cm breit sein muß und für jedes tiefer liegendes Geschoß die Mindestbreite 15 cm größer ist; bei wirklichen ländlichen Verhältnissen aber könnte man sich ohne Gefahr mit 85 cm Treppenbreite überhaupt begnügen. Im Reg.-Bezirk Arnsberg wird bei kleinen Häusern der oben bezeichneten Art eine Treppenbreite von 90 cm gefordert. Baupolizeilich allgemein vorgeschriebene Mindestbreiten von 1 m bis 1,40 m, wie sie in manchen Bauordnungen vorkommen, sind, so sehr sie für große Mietkasernen ihre Berechtigung haben, für kleinere Häuser eine nachteilige Übertreibung.

Straßenanlage.

Eine unnötige Verteuerung des Hausbaues kann schließlich durch die baupolizeiliche oder ortsstatutarische Vorschrift übertriebener Straßenbreiten oder kostspieliger Straßenbefestigung herbeigeführt werden. Wenn, wie es oft vorkommt, Mindestbreiten von 15, 13 oder 12 m vorgeschrieben sind und wenn für alle neuen Straßen ohne Unterschied eine sogenannte Straßendecke erster Klasse verlangt wird, so verursacht das Erschwerungen des Anbaues, die nicht zu rechtfertigen sind. So richtig und nötig es ist, Verkehrsstraßen und namentlich Haupt-

verkehrsstraßen reichlich breit anzulegen (d. h. 26 m und mehr) und ihre Decke aufs beste herzustellen, ebenso genügen für reine Wohnstraßen, die durch ihre Lage und Richtung dem durchgehenden Verkehr entzogen sind, Breiten von 12 bis 10 m und — bei Anlage von Vorgärten — bis 7 m hinab. Und es versteht sich von selbst, daß für derartige Straßen eine einfache und wohlfeile Befestigung des Fahrdammes wie der Bürgersteige völlig ausreicht.

Unter Mitwirkung der Herren Dr. R. Eberstadt in Berlin, Regierungsrat Engelhardt in Posen, Landeswohnungs-Inspektor Gretzschel in Darmstadt, Geheimen Regierungsrat Dr. Rumpelt in Dresden und Regierungsbaumeister Spiller in Tarnowitz bearbeitet im Oktober 1905 von

J. Stübben (Berlin-Grunewald).

III.

Vorschläge
für die Verbesserung ländlicher Bauordnungen.

Die zur Verbesserung des Bauordnungswesens für ländliche Industriebezirke zu machenden Vorschläge beziehen sich

I. auf diejenigen Grundsätze, deren Einführung unbeschadet aller berechtigten örtlichen Verschiedenheiten und Eigentümlichkeiten, in Bauordnungen für ländliche Industriebezirke allgemein zu erwägen und mit den nötigen örtlichen Abweichungen zu empfehlen ist,

II. auf die Frage, in welcher Weise Sicherheit dafür zu erlangen ist, daß jene Grundsätze wirklich aufgenommen werden und zur Anwendung gelangen, namentlich für solche Bezirke, wo eine lebhafte Boden- und Bauspekulation bereits vorhanden ist oder in Bälde zu erwarten steht.

I.

Die Grundlage für die Vorschläge zu I. bietet die vorstehende Betrachtung über die in Deutschland gegenwärtig geltenden Bauordnungen für ländliche Bezirke. Es handelt sich im wesentlichen um soziale, gesundheitliche und wirtschaftliche Grundsätze technischer Art

A. für die Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Geländes nach der Fläche des Grundstückes sowie nach der Höhe und Größe der Gebäude;

B. für die Beschaffenheit der Wohnungen nach der Zahl und Größe der Räume, nach ihrer Höhe und Belichtung, nach ihrer Lage, sowie nach ihrem Zubehör an Nebengelassen, besonders Aborten;

C. für die Vermeidung der Wohnungsverteuerung durch entbehrliche Vorschriften über Baustoffe, Mauerstärken, Treppen und Straßenanlage.

A. Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Geländes nach Fläche und Höhe.

Verhältnismäßiger Anteil der zu überbauenden Fläche und Mindesthofraum.

Die Bauordnung soll enthalten ein relatives Größtmaß für den zu überbauenden Flächenanteil des Baugrundstückes und ein absolutes Mindestmaß für frei zu lassende Hofräume. Das Größtmaß sollte abgestuft werden nach den örtlichen Verhältnissen von 0,60 bis auf 0,25 des Grundstückes. Das Mindestmaß der Höfe sollte unter 100 qm bei 5 m Mindestbreite nur ausnahmsweise hinabgehen.

Offene Bauweise, Gruppenbau und halboffene Bauweise.

Die Bauordnung soll im Anschluß an die örtlichen Verhältnisse und wirtschaftlichen Bedürfnisse entsprechende Teile des Geländes für die Bebauung mit seitlichen Zwischenräumen bestimmen, also je nach der Art der Bezirke die offene Bauweise und deren Abarten, den Gruppenbau und die halboffene Bauweise (letztere auch halboffener Reihenbau* genannt).

Für den zwischen den einzelnen Häusern oder Gruppen frei zu lassenden Grenzabstand, den sogenannten Bauwich, sollen aus künstlerischen und gesundheitlichen Rücksichten Festsetzungen getroffen werden, die eine verschiedenartige Größe des Wichs, je nach der Größe der Gebäude oder Gruppen, zur Folge haben.

Zu fördern ist namentlich auch der halboffene Reihenbau, d. h. diejenige halboffene Bauweise, welche darin besteht, daß zwei gegenüberliegende Seiten eines Blockes in geschlossener Reihe bebaut werden, während die beiden anderen Seiten offen bleiben, weil diese Bauweise sowohl für Kleinwohnungsbezirke vorteilhaft ist, als auch Gelegenheit gibt zur Entstehung billiger Wohnhäuser für eine (oder wenige) Familien in Gestalt von Reihenhäusern am freien, luftigen Blockinnern.

Geschlossener Reihenbau.

Das Bauen in geschlossener Reihe soll jedenfalls nicht verhindert werden in alten Ortsteilen und Straßen, wo es herkömmlich ist.

Beschränkung der Hinterland-Bebauung.

Die Freihaltung des Hinterlandes durch Festsetzung rückwärtiger Baulinien ist auf Neuland zu empfehlen. Auch kann diese Freihaltung durch Beschränkung der Haustiefe, d. h. des äußersten Abstandes der Rückseite von der vorderen Bauflucht, (z. B. nach Arnsberger Vorbild) oder in anderen Fällen dadurch gefördert werden, daß zwar Neben- und Hintergebäude zugelassen, in diesen aber keine selbständigen Mietwohnungen gestattet werden. Bei ungewöhnlich großer Tiefe der Grund-

---

* Dieser Ausdruck empfiehlt sich zur Vermeidung einer Verwechselung mit dem Gruppenbau (semi-detached buildings), bei welchem seitliche Zwischenräume auf Gruppen von zwei oder mehreren an einander stehenden Gebäuden folgen.

stücke sollten bewohnbare Hintergebäude jedenfalls einen Abstand vom Vordergebäude wahren, der dessen Höhe gleich ist, und so eingerichtet sein, daß die Durchlüftung der Wohnungen möglich ist.

Größte Gebäudehöhe.

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe ist auch in ländlichen Bauordnungen unentbehrlich. Eine Höhe von mehr als 14 m, gemessen von der Straßenfläche bis zur Dachtraufe, sollte für Wohngebäude nicht zugelassen, und sie sollte je nach den Ortsverhältnissen staffelweise beschränkt werden bis auf 10 m. Dabei sollen die aus alter Zeit überkommenen Haushöhen, die für die Erscheinung eines Ortes unter Umständen charakteristisch sind, berücksichtigt werden. In diesem Sinne wie überhaupt, ist die architektonische Gestaltung des Daches so wenig als möglich zu beschränken.

Die Haushöhe soll die Straßenbreite nicht überschreiten. Ausnahmen sind aus wirtschaftlichen und künstlerischen Gründen nur zuzulassen in alten Ortsteilen.

Zahl der Wohngeschosse.

Über dem Erdgeschoß sollten in der Regel höchstens zwei Vollgeschosse und ein zur Hälfte bewohnbares Dachgeschoß zugelassen werden, aber nicht überall. Es bedarf der Abstufung nach 3, $2^1/_2$ und 2 Wohngeschossen, je nach den Ortsverhältnissen und Wohnbedürfnissen, namentlich auf Neuland.

Mindesthöhe und Mindestbreite.

Vorschriften über eine Mindesthöhe und Mindestfrontbreite der Gebäude sind verwerflich.

Zahl der Wohnungen im Hause.

Es empfiehlt sich, die zulässige Zahl der Familien-Wohnungen sowohl im Geschoß als im Hause zu beschränken, besonders auf Neuland, und zwar auch dies nach abgestuften Baubezirken. Dabei ist das Einfamilienhaus besonders zu fördern. Mehr als zwei Wohnungen im Geschoß sollten auf Neuland überhaupt nicht gestattet werden.

Bedeutung der Hausform und des Hausgrundrisses.

Von großer Bedeutung erscheint uns die Frage der Hausform und des Hausgrundrisses. In den Städten beträgt der Bedarf an Kleinwohnungen etwa 80 % aller Wohnungen; für ländliche Bezirke wird der Prozentsatz vielfach ein noch größerer sein. Deshalb erscheint die Forderung gerechtfertigt, daß für den Kleinwohnungsbau selbständige Formen angestrebt und nicht die auf herrschaftliche Wohnungen zugeschnittene Hausform auf die Kleinwohnungen übertragen wird. Eine günstige Form bietet das Kleinwohnungsgebäude nach rheinischem (Elberfelder) Grundriß, das die hauptsächlichen Forderungen — selbstständige Kleinwohnungen, nicht mehr als zwei Wohnungen im Geschoß, Querlüftung der Wohnungen — in wirtschaftlich vorteilhafter Weise erfüllt.

Größte Frontbreite.

Bestimmungen über das zulässige Größtmaß der Frontbreite sind beim Vorhandensein der soeben empfohlenen Vorschriften entbehrlich.

Örtliche Beschränkung der Fabriken.

Schließlich sollte auch auf dem Lande an geeigneten Stellen dafür gesorgt werden, daß der Bau lästiger Fabriken durch beschränkende Bestimmungen von reinem Wohngelände fern gehalten wird.

B. Bauliche Beschaffenheit und Lage der Wohnungen.

Zahl und Größe der Räume einer Wohnung.

Es ist auch in ländlichen Bauordnungen eine Bestimmung über die Mindestgröße einer Familienwohnung zu empfehlen. Die im Königreich Sachsen vielfach eingeführte Regel, daß eine Wohnung mindestens aus einem heizbaren Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche einem Vorratgelaß und einem Abort bestehen, daß die Größe des Wohn- und Schlafzimmers zusammen wenigstens 30 qm und das Schlafzimmer allein wenigstens 15 qm betragen muß, verdient allgemeine Nachahmung.

Lichte Höhe.

Die lichte Höhe der Räume braucht nicht übertrieben zu werden. Auf Neuland genügen bei offener und halboffener Bauweise im allgemeinen 2,50 m. Ausnahmsweise kann in oberen Stockwerken das sächsische Mindestmaß von 2,25 m genügen. Für Erdgeschosse dagegen, und besonders im ringsum geschlossenen bebauten Block, empfiehlt sich die Festsetzung einer größeren Mindesthöhe von etwa 2,80 m.

Größe der Fenster.

Das Verhältnis zwischen der lichtgebenden Fensterfläche und der Bodenfläche eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes sollte im allgemeinen nicht weniger als 1 : 10 betragen; in oberen Stockwerken kann jedoch bis auf 1 : 12 hinabgegangen werden.

Lage der Fenster.

Notwendige Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollten nur an der Straße oder an Hofräumen liegen, die der Forderung im ersten Absatz unter A entsprechen. Der Lichteinfallwinkel soll mindestens 45 Grad betragen, d. h. der Abstand der Gebäude von einander oder von der Grenze soll auch im Innern des Grundstückes in der Regel nicht geringer sein als die Gebäudehöhe. Kleinere Höfe, sogenannte Lichthöfe, werden bei der Rechnung als bebaute Fläche betrachtet und dürfen nur zur Belichtung von Treppenräumen, Korridoren, Aborten und ähnlichen Gelassen dienen.

Empfehlenswert ist die sächsische Vorschrift über eine solche Lage der Fenster einer Wohnung, daß eine Durchlüftung der Räume möglich ist.

Hinterwohnungen.

In Neben- und Hintergebäuden sollten unter ländlichen Verhältnissen selbständige, zur Vermietung bestimmte Familienwohnungen, wie schon unter A erwähnt, nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, letzteres wo hergebrachte Zustände aus wirtschaftlichen Gründen Schonung verdienen.

Wohnungen im Kellergeschoß sollten in ländlichen Bauordnungen allgemein und ausnahmslos untersagt werden. Für einzelne, zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Räume im Kellergeschoß bedarf es bestimmter Schutzmaßregeln gegen Grundwasser und Erdfeuchtigkeit; die Decke sollte wenigstens 2 m, der Fensterstürz wenigstens 1,50 m über dem Erdreich liegen. Kellerwohnungen.

Dachwohnungen, d. h. selbständige Wohnungen im Dachgeschoß, sind auf alle Fälle durch geeignete Bauvorschriften gegen Witterung Kälte, Hitze und Feuersgefahr zu schützen, und zwar durch ausreichende Lichthöhe, stehende Fenster von genügender Größe, Einschubdecken, sowie rauch- und feuersichere Abtrennung der Räume und ihrer Zugänge vom übrigen Dachraume. Bei der oben empfohlenen Staffelung der zulässigen Zahl der Wohngeschosse können in gewissen Staffeln Dachwohnungen ganz verboten werden; in den andern ist das bewohnte Dachgeschoß als Wohngeschoß mitzuzählen. Dachwohnungen.

Ein eigener Abort von passender Größe und Beschaffenheit sollte auf dem Lande, und besonders auf Neuland, jeder Familienwohnung durch die Bauordnung gewährleistet sein. Eigener Abort.

C. Vermeidung der Wohnungsverteuerung durch entbehrliche Vorschriften über Baustoffe, Mauerstärken, Treppen und Straßenanlage.

Bauten aus Holzfachwerk und selbst in reinem Holzbau (wo dieser herkömmlich ist) sollten durch ländliche Bauordnungen nicht verhindert werden, sofern durch ausreichende Abstände von anderen Gebäuden oder sonstige Maßregeln dem Feuerschutz Rechnung getragen wird. Jedenfalls ist in alten Orten die aus früheren Zeiten überkommene Bauweise nach Möglichkeit zu berücksichtigen, sowohl um wirtschaftliche Interessen als um schöne Straßen- und Ortsbilder zu schonen. Auf Neuland empfiehlt sich die Zulassung des Holzfachwerkes nach Art der mitgeteilten Bestimmungen der Regierungsbezirke Arnsberg und Potsdam sowohl für Baugruppen als für freistehende Einzelhäuser. Holzfachwerk.

Die baupolizeilich vorgeschriebenen Mauerstärken sollen bei sachgemäßer Ausführung die Standfestigkeit gewährleisten und sind deshalb in gewissem Maße auch von der Art und Güte der Steine sowie vom Klima abhängig. Übermäßige Anforderungen sind zu vermeiden, weil sie die Baukosten unnötig steigern und namentlich das kleine Haus gegenüber dem großen Hause benachteiligen. Wenn deshalb im allgemeinen bei Verwendung von Backsteinen mittlerer Güte die mitgeteilten Zahlen- Mauerstärken.

reihen für die Stärke der Umfassungsmauern, balkentragenden Innenwände und der nichtgemeinschaftlichen Brandmauern des Regierungsbezirkes Wiesbaden und die mitgeteilte Zahlenreihe für die Stärke der gemeinschaftlichen Brandmauern des Regierungsbezirkes Düsseldorf zu empfehlen ist, so können doch auch berechtigte Gründe für andere Zahlenreihen vorliegen, und zu gunsten kleiner Häuser sind unter Umständen Erleichterungen z. B. $^1/_2$ Stein starke innere Massivmauern gerechtfertigt und empfehlenswert.

Gemeinschaftliche Brandmauern.

Das Verbot gemeinschaftlicher Brandmauern ist in ländlichen Bauordnungen nicht zu billigen. Die Erleichterung des Baues von Gruppen mehrerer kleiner Häuser in geschlossener Reihe durch Verzicht auf Hochführung der Brandmauern über die Dachfläche nach den mitgeteilten Bestimmungen der Arnsberger Bauordnung und des hessischen Baugesetzes verdient Nachfolge.

Treppen.

Auch die Feuerschutzvorschriften bezüglich der Treppen sollten in ländlichen Bauordnungen nicht übertrieben werden. In ländlichen Einfamilienhäusern bedarf es wegen der leichten Rettbarkeit der Einwohner einer feuersicheren Treppe überhaupt nicht; in Zwei- und Dreifamilienhäusern dürfte die feuersichere Umwandung des Treppenraumes genügen. Als Mindestbreite der Treppen sind für Einfamilienhäuser 85 cm ausreichend; für kleinere Mehrfamilienhäuser braucht man jedenfalls nicht über 1 m hinauszugehen.

Straßenbreite.

Für Straßen, namentlich ländliche Straßen, deren Richtung und Lage einen durchgehenden Verkehr nicht gestatten, die also nur dem Verkehr der Anwohner dienen, genügt eine Verkehrsbreite von 7 bis 9 m (wovon etwa 5 m auf den Fahrweg entfallen), wenn durch Anlage von Vorgärten oder anderen Vorräumen ein Zurücktreten der Häuser und also eine reichliche Luft- und Lichtversorgung derselben gesichert wird. Je nach der Verkehrsbedeutung soll die Straßenbreite auf 10, 12, 15 m und weiter wachsen. Bauordnung und Bebauungsplan sollten aber dafür sorgen, daß nicht unnötig große Straßenbreiten vorgeschrieben und die den Häusern zur Last fallenden Straßenkosten dadurch gesteigert werden.

Straßenherstellung.

Ebenso sollte, besonders bei ländlichen Verhältnissen, die Art der Herstellung der Straßendecke, der Kosten wegen, das Bedürfnis nicht überschreiten. In manchen preußischen Bezirken bedarf es in diesem Sinne der Prüfung, ob nicht diejenigen auf die Straßenherstellung sich beziehenden baupolizeilichen Anforderungen zu hoch gespannt sind, von welchen im Sinne des § 12 des Fluchtliniengesetzes das Recht des Anbaues (ohne Ausnahmebewilligung seitens der Gemeinde) abhängig ist.

II.

Wie ist Sicherheit dafür zu erlangen, daß die entwickelten Grundsätze wirklich in die ländlichen Bauordnungen aufgenommen werden und zur Anwendung kommen?

Wir glauben nachgewiesen zu haben, daß dies besonders wichtig ist für diejenigen ländlichen Gegenden, wo eine lebhafte industrielle Ansiedlung an Kanälen, Flüssen und Eisenbahnen mit den Begleiterscheinungen der Boden- und Bauspekulation in Bälde zu erwarten steht.

Königreich Sachsen.

Das sehr sachgemäß und aufmerksam bearbeitete „Allgemeine Baugesetz" des Königreichs Sachsen enthält außer den allgemeinen Bestimmungen, den Grundsätzen für Bebauungspläne, für die Herstellung der Straßen, Plätze, sowie für die Umlegung und Enteignung von Grundstücken usw., auch für das ganze Land gültige spezielle Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Gebäude. Daneben aber ist die Regelung der Bauangelegenheiten nach den örtlichen Verhältnissen durch Ortsgesetz (Ortsstatut) ausdrücklich in den §§ 8 und 91 vorgesehen. Und zwar können abweichende ortsgesetzliche Vorschriften insoweit erlassen werden, als sie entweder durch das Gesetz selbst gestattet oder durch örtliche Verhältnisse geboten sind. Die in den §§ 94 bis 138 enthaltenen speziellen Vorschriften für die Herstellung der Gebäude gelten überhaupt nur, insoweit nicht ortsgesetzlich etwas anderes bestimmt wird.

Durch diese Rechtslage, wie sie ähnlich in einigen andern deutschen Ländern besteht, scheint uns bei fördernder Tätigkeit seitens der Staatsregierung eine Gewähr geboten zu sein, daß in allen Teilen des Landes eine möglichst sachgemäße Regelung erfolgt. Jede Gemeinde sieht sich, wenn die Spezialbestimmungen des Allgemeinen Baugesetzes ihren Verhältnissen und ihrer Eigenart nicht entsprechen, genötigt, den Weg des Ortsgesetzes zu betreten; sie ist dabei in der Lage und gehalten, auch die Verschiedenheiten im Gemeindebezirk selbst durch eine geeignete Abstufung ihrer Baubestimmungen zu berücksichtigen. Diese Ortsgesetze bedürfen der Genehmigung des Ministeriums des Innern.

Königreich Preußen Rechtslage.

Im größten deutschen Bundesstaate, in Preußen, ist die Rechtslage eine ganz andere. Hier ist, abgesehen von den wenigen im preußischen Landrecht und im Bürgerlichen Gesetzbuche niedergelegten baurechtlichen Bestimmungen das durch das Landesverwaltungsgesetz vom 30. Juli 1883 geordnete Recht der Polizeibehörden zum Erlasse von Polizeiverordnungen die eigentliche Quelle des geltenden Baurechts. Nach § 136 ff. daselbst

können Baupolizeiordnungen vom Oberpräsidenten mit Zustimmung des Provinzialrats, vom Regierungspräsidenten mit Zustimmung des Bezirksausschusses, vom Landrat mit Zustimmung des Kreisausschusses und von der Ortspolizeibehörde mit Zustimmung des Gemeindevorstandes (Magistrats) erlassen werden. Dabei ist die höhere Instanz nur zum Erlaß von Polizeiverordnungen berechtigt, deren örtlicher Geltungsbereich über den Bezirk der einzelnen unteren Behörden hinausgeht, sodaß also der Landrat nur für mehrere Ortspolizeibezirke, der Regierungspräsident nur für mehrere Kreise, der Oberpräsident nur für mehrere Regierungsbezirke bezw. für die ganze Provinz verordnen kann.

An sich erscheint die Ortspolizeibehörde in erster Linie zur Regelung des örtlichen Baurechts berufen; dies wird ihr erleichtert durch den Umstand, daß sie der Zustimmung der Gemeindevertretung zum Erlaß einer Baupolizeiordnung nicht bedarf, sondern nur der Zustimmung des Gemeindevorstandes. In denjenigen Landesteilen, wo Gemeindevorstand und Ortspolizeibehörde in einer Person vereinigt sind, ist das Vorgehen noch mehr, vielleicht über Gebühr, erleichtert. Aber andererseits verfügt in manchen, namentlich kleineren Orten, die Ortspolizei oft nicht über das hinreichende Verständnis für die zu lösenden Aufgaben, und in noch stärkerem Grade kann die ablehnende Haltung des Gemeindevorstandes, wenn dieser von den interessierten Einwirkungen des Haus- und Grundbesitzes nicht frei ist, eine wirksame Regelung erschweren; denn die gesetzlich erforderliche Zustimmung des Gemeindevorstandes kann durch obere Instanzen nicht erzwungen oder ergänzt werden.

Örtliche Schwierigkeiten.

Der vielfach nicht befriedigende Zustand des Bauordnungswesens ist aber nicht allein auf diese beiden lokalen Umstände, sondern ebensosehr darauf zurückzuführen, daß auch dem Landrat, dem Regierungspräsidenten und Oberpräsidenten nicht immer die erforderlichen mit voller Sachkunde ausgestatteten Hülfskräfte zur Seite stehen. Zwar fehlt es durchaus nicht an dem eigentlich technischen Sachverständnis bezüglich der Standfestigkeit, der Feuersicherheit und des Verkehrs; aber die heutigen allgemein anerkannten Bestrebungen auf dem gesundheitlichen, wirtschaftlichen und sozialen Gebiete des Bauordnungswesens sind noch keineswegs überall ein geistiges Gemeingut der beteiligten administrativen und technischen Beamten geworden. Auf geeigneten Hochschul-Unterricht und zeitweilige „Informationskurse", wie sie in Preußen für technische Beamten bereits bestehen, ist deshalb Wert zu legen. — Oft auch wird die Tätigkeit in Baupolizeisachen für etwas minderwertiges gehalten; eine Erscheinung, die sich dadurch erklären dürfte, daß bei manchen Regierungen diese

Mängel in den oberen Instanzen.

Tätigkeit sich im wesentlichen auf die Entscheidung von Beschwerden über Versagung der Bauerlaubnis und auf die Erteilung von Dispensen beschränkt.

Allgemeines Baugesetz.

In erster Linie muß nach unserer Ansicht auch für das Königreich Preußen der Erlaß eines „Allgemeinen Baugesetzes" nach Art des sächsischen gewünscht werden, in welchem unter Ergänzung und Abänderung bestehender Gesetze, die Grundsätze für Bauordnung und Bebauungsplan, für die Herstellung von Straßen und Plätzen, für die Umlegung und Enteignung von Grundstücken sowie für das baupolizeiliche Verfahren festgelegt, außerdem aber überall gültige spezielle Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Gebäude in Stadt und Land gegeben werden, jedoch mit der den Polizeibehörden (unter Mitwirkung der Selbstverwaltungsorgane) zu erteilenden Berechtigung, diese Spezialvorschriften für ihren Bezirk zu ergänzen, auch von ihnen mit Genehmigung des zuständigen Ministeriums abzuweichen. Die gesetzlichen Spezialvorschriften würden also nur soweit gelten, als die Polizeibehörden es *versäumen*, der Örtlichkeit angepaßte Verordnungen zu erlassen, oder die Zustimmung der Selbstverwaltungsorgane bezw. des Gemeindevorstandes nicht zu erlangen ist. Es verdient in anerkennender Weise hervorgehoben zu werden, daß erhebliche Teile eines solchen allgemeinen Baugesetzes bereits in dem den Häusern des Landtags vorgelegten Wohnungsgesetzentwurf enthalten sind.

Neue Bezirks-Bauordnungen.

Aber auch ohne den Erlaß eines allgemeinen Baugesetzes könnten die Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten die für ihre ländlichen Verwaltungsbezirke erlassenen Baupolizeiordnungen einer Überprüfung unterziehen und sie durch *scharfe* Beschränkungen dahin ergänzen, daß auch ohne selbständiges Eintreten der Ortspolizeibehörde und des Gemeindevorstandes eine sozial und gesundheitlich nachteilige Entwickelung verhütet wird. Ein solches Vorgehen würde den Erfolg haben, daß die

Örtliche Bauordnungen.

örtlichen Behörden dann umsomehr veranlaßt sein werden, sich mit diesen Fragen, entsprechend der Eigenart ihrer örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse, zu beschäftigen, und mit Genehmigung des Regierungspräsidenten (Oberpräsidenten) die Bestimmungen zu ändern und der Örtlichkeit mit den erforderlichen Abstufungen anzupassen. Denn nicht die schematische, uniforme, sondern die örtlich durchdachte Regelung der Bauordnung ist schließlich die Hauptsache.

Auch jetzt schon ist in manchen Regierungs-Bauordnungen die Aufforderung an die Ortspolizeibehörden zur örtlichen Ergänzung und Anpassung der Vorschriften enthalten; der Erfolg scheint aber haupt-

sächlich deshalb ungenügend zu sein, weil die Regierungsverordnung geringe Beschränkungen aufzuerlegen und der Ortspolizeibehörde nur die Verschärfung dieser Beschränkungen anheimzugeben pflegt.

Vermehrte Tätigkeit der Bezirksregierungen.

Ferner ist es dringend erwünscht, daß die Tätigkeit der Bezirksregierungen auf dem Gebiete des Baupolizeiwesens ausgedehnt wird. Die Regierung soll sich nicht auf die Entscheidung der Baubeschwerden und Erteilung von Dispensen beschränken, sondern, wie es in einzelnen Bezirken mit gutem Erfolge geschieht, durch eingehende örtliche Prüfungen feststellen, wie die Baupolizei örtlich gehandhabt wird und welche neuen Maßnahmen, namentlich auch zur Verbesserung und Anpassung des örtlichen Baupolizeirechts, notwendig erscheinen.

Andere deutsche Staaten.

Was hier für Preußen ausgeführt wurde, gilt in ähnlicher Weise für diejenigen mittleren und kleineren Staaten, die nicht, wie Sachsen und Anhalt, im Besitze eines allgemeinen Baugesetzes sind. Wo ein solches besteht, wie in Hessen, Baden, Württemberg, Bayern, ist eine eingehende Prüfung zu empfehlen, ob es mit den fortgeschrittenen Anschauungen und Bestrebungen der Gegenwart übereinstimmt, ob namentlich im Rahmen desselben diejenigen technischen, gesundheitlichen, wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen zu erfüllen sind, die wir im Abschnitt I darzulegen versucht haben.

Bearbeitet im November 1905

von

J. Stübben. R. Eberstadt. G. Gretzschel.

IV.

Über Gartenkolonieen
als Bestandteile der Ortsanlage.

Vorbemerkung.

Zur Reform der Wohnweise unsrer städtischen und gewerblichen Bevölkerung und zu einem stärkeren Wiederanschlusse derselben an die Natur bieten sich eine ganze Reihe Mittel dar. Ein wichtiger Ausschnitt davon, der sich namentlich auch auf die Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke, Häuser und Wohnungen bezieht, ist soeben in den beiden Abhandlungen II und III erörtert worden. Demgegenüber wird in der folgenden Abhandlung nur ein Spezialgedanke behandelt, und zwar einer, der sich nur auf die Ortsanlage im ganzen, nicht auf die einzelnen Wohngrundstücke bezieht. Aber dieser Spezialgedanke erscheint andrerseits als besonders wichtig und weittragend.

A. Volkswirtschaftlicher Teil.

Von K. v. Mangoldt.

Aus dem Mutterboden der Natur sprießt das ganze menschliche Leben empor, von ihm empfängt es dauernd Kraft und Nahrung, zu ihm geht es, wenigstens in seinem sterblichen Teile, wieder zurück. Da ist es wohl kein Wunder, daß wir ein unaustilgbares Gefühl dafür haben, daß es eine notwendige und wichtige Sache für den Menschen ist, mit

diesem Mutterboden der Natur, mit dieser Pflanz- und Werdestätte alles Lebendigen, dauernd in enger Berührung zu sein. Aber wie steht es damit in unseren modernen Städten, insonderheit in den Großstädten? Da ist dieser Zusammenhang in zahllosen Fällen, insbesondere für die weniger bemittelten Klassen, fast ganz zerstört. Der tägliche Anblick von der Natur, den diese letzteren haben, beschränkt sich auf die paar kümmerlichen und verzärtelten Bäume und Sträucher in den öffentlichen Anlagen, in seltenen Fällen auf den eines geringen Gartens. Kein dampfender Erdgeruch erquickt sie, kein Baum und kein Strauch blüht als ihr Eigen. Der Wechsel der Jahreszeiten bedeutet nicht mehr den erhabnen Kreislauf des Lebens, sondern seine Bedeutung erschöpft sich beinahe darin, daß im Winter mehr Geld für Feuerung und Kleidung ausgegeben werden muß! Arme Kinder, die so aufwachsen! Ihre Wohnung ist der Zellenkäfig der Mietkaserne, ihr Boden das Pflaster, ihr Tummelplatz die Straße.

Noch nie, darf man wohl sagen, in der langen Geschichte unsres Volkes ist eine derartige Entfremdung breitester Volksschichten von der Natur vorhanden gewesen. Ob die Städte des Mittelalters so eng gebaut waren wie die modernen, möge dahingestellt bleiben. Sicher aber ist, daß selbst wenn sie es gewesen sein sollten, dies nicht entfernt die Bedeutung gehabt haben kann wie heute. Denn diese Städte waren klein, die bedeutendsten von ihnen nicht stärker an Einwohnerzahl als heute eine bescheidene Mittelstadt, und von überall her war das Freie leicht zu erreichen. Und das ganze wirtschaftliche Leben der Städter kreiste noch zum guten Teile um Acker, Feld, Wald und Vieh. Denn vor den Toren und in manchen Fällen sogar innerhalb derselben lagen die Felder und Wiesen der Bürger, und ihre Bebauung durch die Bürger selber lieferte einen wichtigen Teil des Einkommens. Mehr oder minder haben sich diese Zustände bei uns, vielleicht mit Ausnahme der wenigen allergrößten Städte, bis etwa Mitte des neunzehnten Jahrhunderts erhalten; erst von da an allmählich wird die völlige Loslösung der städtischen und gewerblichen Bevölkerung von der Natur und ihrer Nutzung eine Massenerscheinung, bis sie jetzt einen geradezu gefahrdrohenden Umfang erreicht hat und mit jedem Jahre wächst.

Mit Sorge fragt sich der Volksfreund, ob bei einem System, das sich so weit von allem bisher Dagewesenen entfernt uud das allen natürlichen Instinkten so sehr widerspricht, Kraft und Gesundheit dauernd bestehen können, und ob wir nicht vielleicht einer kurzen trügerischen Blüte die Grundlagen unserer Wohlfahrt opfern. Derartige Gedanken

sind auch für uns hier einer kurzen Erwägung wert. Lassen wir daher im folgenden ganz kurz die hauptsächlichsten Bedenken, welche gegen den geschilderten modernen Zustand sprechen, an uns vorüberziehen und vergleichen wir damit die etwaigen Vorteile eines Zustandes, wie er jenen älteren Verhältnissen entspricht, wo auch der Mann der weniger bemittelten Klassen in der Stadt oder im Gewerbe nebenher ein Stück Land bebaut und wo er derart materiell und ideell noch in einem dauernden engen Zusammenhange mit der Natur steht.

Zunächst ist klar, daß ein solches System große gesundheitliche Vorteile bietet, während man sich jetzt der Einsicht wohl nicht mehr verschließen kann, daß im allgemeinen unsre ärmere städtische und gewerbliche Bevölkerung viel zu wenig frische Luft und allseitige körperliche Ausarbeitung hat; das letztere Moment, das vielleicht jetzt noch weniger in die Wagschale fällt, wird dabei übrigens immer wichtiger, je mehr die Maschine in den städtischen und gewerblichen Beschäftigungen den Menschen von groben körperlichen Arbeiten befreit und je mehr seine Nerven und seine Intelligenz statt seiner Muskeln beansprucht werden. Ein weiterer sehr wichtiger Punkt ist die Ernährung. Zur Zeit müssen in den hier in Frage kommenden Orten unsre ärmeren Klassen so ziemlich alles, was sie verzehren, von Anfang bis zu Ende kaufen und nichts wächst ihnen zu. Es ist nun aber wohl kaum ein Zweifel, daß für eine gute Ernährung unter solchen Umständen und bei dem Stande der übrigen Lebenskosten nicht nur die heutigen, sondern selbst noch bessere Löhne, in einem großen Bruchteile der Fälle nicht ausreichen bez. ausreichen würden. Wie außerordentlich viel besser ständen da die ärmeren Klassen da, wenn sie von einem Stück eignen Bodens wenigstens einen Teil ihres Nahrungsbedarfes beziehen könnten, zumal sie sich in dem gleichen Umfange auch von dem Aufschlage des Zwischenhandels und von den Schädigungen der Nahrungsmittelverfälschung befreien würden. Der Bedarf einer mittleren Haushaltung an Gemüse und Obst, ebenso auch — wenigstens in Verbindung mit den Abfällen des Haushaltes und leicht zu erlangenden anderen Quellen — das Futter für ein paar Karnickel läßt sich schon von einem ziemlich kleinen Stück Landes, sagen wir etwa 500 qm, ernten. Dabei wäre der Wert dieser ganzen Produktion nicht etwa nur dem Geldwerte gleichzusetzen, sondern er bestände zum Teil auch darin, daß die ärmeren Klassen gewissermaßen mit Notwendigkeit durch diese Naturalien zu einer besseren Ernährung kämen, während es vom Gelde immer noch zweifelhaft bleibt, wofür es schließlich verwandt wird. Dauernde gesunde Gewohnheiten der Volks-

ernährung könnten sich so viel leichter wieder einbürgern. Nebenbei bedenke man auch einmal, um wieviel besser auf Grundlage solcher Verhältnisse die Volksernährung im Kriegsfalle sichergestellt wäre, wo wir bei Absperrung der ausländischen Transporte und Stocken unseres eignen, zur Bezahlung dienenden Exportes möglicherweise einmal über jede Kartoffel froh sein werden, die wir im eignen Lande erzeugen können. Auch in Zeiten der Arbeitslosigkeit übrigens gewinnt ein solcher Anhalt am Boden besondre Bedeutung.

Weiter die moralischen Faktoren! Die Pflege einer Scholle, namentlich einer eignen oder einer mit ähnlicher Sicherheit besessenen, gewährt denen, die überhaupt Sinn für solche Dinge haben, eine tiefe Befriedigung. Sie setzt sie in direkten Zusammenhang mit den geheimnisvoll wirkenden Mächten der lebendigen Natur, sie bietet im Gegensatz zu so vieler Fabrikarbeit eine ganze, schaffende Tätigkeit. Sie hebt den Wert des eignen Lebens und das freudige Bewußtsein davon. Aber auch abgesehen von diesen feinsten und innerlichsten Dingen ergibt sich ein großer moralischer Nutzen. Durch einen Garten, durch ein Stück Boden und seine Pflege werden die Familien dahin geführt, ihre besten Freuden in gesunder Weise im Freien zu suchen. Das Vergnügungs- und Erholungsleben bekommt einen anderen Stil, Wirtshaus und Alkohol treten zurück, zahllose unnütze Ausgaben werden vermieden.

Und weiter: welche ganz andere Vollsinnigkeit wird auf diese Weise erzielt als in „der Straßen quetschender Enge"! „Man sage sich doch", lesen wir bei Friedrich Naumann, Neudeutsche Wirtschaftspolitik, 1906, S. 54/55, „wie klein die Welt eines großstädtischen Kindes ist! Nach der Weite seiner Welt aber weitet sich der Mensch. Und wenn wir auch erreichen, daß die Großstädte hygienisch nicht schlechter sondern besser sind als das Land, so bleibt der Verlust an Naturzusammenhang und Naturerlebnis, an Gemeinschaft mit der Tier- und Pflanzenwelt so groß, daß es uns bange werden mag vor einem Geschlecht, das ohne freien Raum aufwächst. Die Qualität des Massenvolkes leidet unter seiner räumlichen Zusammendrängung, die Moral leidet und der Reichtum an inneren Werten. Es ist deshalb ein Haupterfordernis der neudeutschen Volkswirtschaft, die Menschen zu dezentralisieren, um sie zu erhalten." Und, möchten wir diesem Zitat noch hinzufügen, glaubt man denn, daß diese innere Verarmung sich auf die Dauer nicht auch äußerlich, materiell rächen wird? Es ist sehr wohl möglich, daß auf diese Weise schließlich Phantasie, Gestaltungskraft, Erwerbsfähigkeit unserer gewerblichen Klassen ernstlich Schaden nehmen.

Daß erst auf der Grundlage der Wiederherstellung des Zusammenhanges mit dem Boden, mit der Natur in viele Herzen die rechte Freude an der Heimat und die Vaterlandsliebe zurückkehren werden, sei nur nebenbei bemerkt. Aber darauf möchten wir doch noch besonders hinweisen, daß wir uns, wenn wir für die städtischen und gewerblichen Klassen einen wirklich engen Zusammenhang mit dem Boden und seiner Bebauung schaffen und erhalten, aller Wahrscheinlichkeit nach auch ein erheblich höheres Maß von Kolonisationsfähigkeit sichern werden als ohnedem. Der eigentliche Kolonist ist derjenige, der sich auf den Boden und seine Pflege versteht. Wenn danach auch der Ackerbauer, der Landwirt in erster Linie in Betracht kommt, so ist es doch gewiß nicht einerlei, ob die stetig anschwellenden Massen unsrer städtischen und gewerblichen Bevölkerung wenigstens einigermaßen noch Neigung und Geschick zur Bodenbebauung mitbringen oder ob sie dessen ganz bar sind. Wenn das zwanzigste Jahrhundert in der Tat das werden soll, was es nach so manchen Anzeichen zu schließen an und für sich werden kann, nämlich das Jahrhundert der deutschen Kolonisation, so werden wir auch diesen Gesichtspunkt nicht vernachlässigen dürfen.

Noch manchen Vorzug könnten wir zu Gunsten des von uns verteidigten Systems anführen, doch wollen wir uns damit begnügen nur noch darauf hinzuweisen, daß ein System, wonach den weniger bemittelten städtischen und gewerblichen Klassen Bodenparzellen zur Nutzung zur Verfügung stehen, auch einen wichtigen Beitrag zu liefern vermöchte zur Lösung der Frage der Erwerbsarbeit der verheirateten Frauen und der Kinder. Beide Arten von Arbeit haben das Eigentümliche, daß sie an sich in sehr zahlreichen Fällen nötig und nicht zu verwerfen sind, daß sie sich aber schlecht vertragen mit der Anspannung, der strengen Regelung und der dauernden Entfernung von Hause, die mit der Arbeit in fremden größeren Betrieben verknüpft sind. Da würde die Arbeit für ein eignes Garten- oder Feldstück in vielen Fällen einen guten Ersatz bieten.

Gewiß lassen sich nun andrerseits auch manche Bedenken gegen die Durchführbarkeit und Wünschbarkeit unseres Systems geltend machen. Das erste und schwerste von ihnen, die Frage der Beschaffung des nötigen Landes, wird weiter unten ausführlicher erörtert werden. Was aber die anderen anlangt, auf die wir hier nicht näher eingehen können, so vermögen sie uns nicht in der Überzeugung zu erschüttern, daß die Durchführung unserer Wünsche, wenigstens in weitem Umfange, möglich und — alles in allem genommen — auch von größtem Segen

sein würde. Wenden wir uns daher jetzt der Frage zu, wie diese Wünsche im einzelnen praktisch zur Durchführung und Ausgestaltung kommen könnten.

Soweit bisher in unsren etwas größeren Orten bei den Bestimmungen und Plänen über die Ortsanlage, also vor allem bei den Bebauungsplänen und Bauordnungen, das Ziel verfolgt worden ist, den Einwohnern ein Stück Boden als Privatbesitz zum Naturgenuß und zum Gartenbau zu sichern, ist man wohl mit wenigen Ausnahmen darauf ausgegangen, *Hausgärten* zu schaffen. Nun bleibt ja die Gewährung eines genügenden Gartens am Hause möglichst für jede Familie sicher immer das Ideal, und es ist auch zu hoffen, daß dieses Ideal mit der Zeit in einem sehr viel weiteren Umfange erfüllt werden wird, als man z. B. im allgemeinen für möglich hält. Aber andrerseits kann eine nüchterne Betrachtung doch nicht verkennen, daß sich trotzdem das vorschwebende Ziel auf diesem Wege in absehbarer Zeit nur sehr unvollkommen erreichen lassen wird. Für die einmal ohne Hausgärten angesiedelte Bevölkerung bringt auch die Schaffung neuer Quartiere *mit* solchen Gärten nur in dem Bruchteile der Fälle das Gewünschte, wo eine Übersiedlung in diese Quartiere stattfindet. Aber auch der Anlage von zahlreichen und großen Hausgärten in den *neuen* Quartieren, wie sehr sie auch erstrebt werden muß und mit der Zeit hoffentlich auch durchgeführt werden wird, steht vorderhand doch noch das große Hindernis der teuren Bodenpreise innerhalb der Baulinien entgegen. Aber selbst wenn das nicht wäre, würde man doch oft Bedenken tragen, zumal in großen Orten, in den neuen Quartieren Hausgärten in solcher Menge zu schaffen, daß dem Gartenbedürfnis wirklich genügt wäre. Denn man würde sich dann allerdings auf eine sehr ausgedehnte Stadtanlage und ein sehr umfangreiches Straßennetz gefaßt machen müssen, das jedenfalls erheblich höhere Kosten verursachen würde als ein minder umfangreiches. Aus allen diesen Gründen sind denn auch bisher in den neuen Quartieren unsrer Städte Viertel mit größeren Hausgärten wohl ganz überwiegend nur für die Wohlhabenderen als Villenviertel angelegt worden, während die ärmere und vielfach auch die mittlere Bevölkerung, die aus hygienischen und wirtschaftlichen Gründen Gärten eigentlich viel dringender braucht, offenbar in weitem Umfange leer ausgegangen ist.

Wesentlich anders steht die Sache dagegen, wenn man bei der Anlage und den Plänen für neue Quartiere nicht ausschließlich darauf ausgeht, Gärten nur in Form von Hausgärten zu gewähren, sondern

wenn man außerdem darauf hinarbeitet, in oder bei diesen Quartieren große geschlossne Flächen zu reservieren, die überhaupt nicht mit Häusern bebaut werden, sondern die nur dazu dienen, das nötige Land für kleine Gärten, einen am andern, sagen wir jeweils ein bis einige Hundert zusammen, zu bieten. Also Gärten nicht bei den einzelnen Häusern, sondern große Kleingartenkolonieen innerhalb des zur Bebauung bestimmten Gebietes oder doch in seiner Nähe!

Das ist ein Gedanke, der bei der Ausarbeitung und Revision unsrer Ortsbaupläne, bei unsrer ganzen Stadterweiterung aufs ernsteste erwogen und verfolgt werden sollte. Zunächst leuchtet ein, daß es auf diese Weise möglich ist, auch einem nicht unerheblichen Bruchteile der Bewohner der schon bebauten Ortsteile noch nachträglich zu Gartengenuß zu verhelfen — wenigstens, soweit sie vor einem etwas weiteren Wege nicht zurückschrecken. Sodann ist, auch wenn man von den gegenwärtigen Bodenpreisverhältnissen ausgeht, das Hindernis der Bodenteuerung hier viel geringer als bei Hausgärten. Denn entweder wird man bei der dauernden Anlage solcher Gartenkolonieen weiter hinaus oder überhaupt auf Flecke gehen, wo der Boden aus irgendwelchen Gründen billiger ist als gewöhnliches Bauland; oder man wird — was freilich das weniger Wünschenswerte ist — Landstrecken dazu benutzen, die allerdings künftig einmal der Bebauung dienen sollen, einstweilen aber zu den angegebenen Zwecken zu niedrigen Preisen verpachtet werden.

Endlich spricht hier auch das Moment der zu großen Ausdehnung des Straßennetzes und der Stadtanlage überhaupt bei weitem nicht so mit wie bei den Hausgärten. Denn einmal werden in diese Gartenkolonieen natürlich so gut wie keine eigentlichen Straßen hineingelegt, sondern nur ein paar große Zufahrten an den Rand und im übrigen nur ein paar schmale Verbindungswege. Und zum andren ist bei diesem System auch nur eine ungleich viel geringere Zahl von Gärten erforderlich als wenn man das gleiche Ziel durch Hausgärten erreichen wollte. Der Hausgarten wird immer in erster Linie als ein Zubehör der Wohnung und als eine Erhöhung ihrer Annehmlichkeit gewertet werden. Wohnungen, zu denen ein Hausgarten gehört, werden daher, solange die Hausgärten nur in beschränkter Zahl vorhanden sind, wie schon oben angedeutet, in erster Linie von den Wohlhabenderen, die höhere Aufwendungen für die Wohnung zu machen in der Lage sind, besetzt werden, und nur bei ganz allgemeiner Verbreitung der Hausgärten werden diese auch den Ärmeren zugute kommen. Anders bei unsren Gartenkolonieen. Hier kommen als Kandidaten für die Gärten

die Wohlhabenderen, die sich Hausgärten verschaffen können, von vornherein nur in viel geringerem Umfange in Betracht. Aber auch von der minderbemittelten Bevölkerung kommen angesichts der Entfernung des Gartens vom Hause und der Mühen, die seine Anlegung immerhin verursacht, nur diejenigen in Frage, die wirklich ein ernstes Bedürfnis nach einem Garten haben, während bei dem System der Hausgärten auch andre Familien oft als Konkurrenten auftreten und andrerseits Familien, die einen Garten sehr wünschen und brauchen, oft auf einen solchen verzichten werden, weil ihnen die betreffende Wohnung nicht paßt. Es ergibt sich wieder, daß nur bei ganz allgemeiner Verbreitung der Hausgärten diese Übelstände wegfallen würden, und so wird man immer wieder darauf hingeführt, daß, um den gewollten Zweck zu erreichen, bei dem System der Hausgärten eine viel größere Menge von Gärten und damit auch eine viel größere Ausdehnung des Straßennetzes und der Stadtanlage erforderlich wäre als bei unsren Gartenkolonieen.

Man verstehe uns nicht falsch! Wir wünschen und erstreben, wie schon gesagt, eine möglichst große Ausdehnung des Hausgartensystems als des an sich viel Vollkommeneren. Aber wenn man sich unter dem Druck der Verhältnisse doch einmal beschränken *muß*, so bieten unsre Gartenkolonieen jedenfalls zunächst einen guten Ausweg. Und überhaupt darf das eine auf alle Fälle nicht verkannt werden: der Hausgarten ist nicht die *einzige* mögliche Form, mittelst deren für die städtische und gewerbliche Bevölkerung der notwendige Anschluß an die Natur erreicht werden kann, und es muß als ein hervorragendes Ziel unsrer Stadtbaukunst, unsrer Bebauungspläne und Bauordnungen, unsrer ganzen Stadterweiterung anerkannt werden, da, wo diese eine und erste Form nicht recht anwendbar ist, nach Möglichkeit wenigstens eine andre Form, und so vor allem unsre Gartenkolonieen, zur Anwendung zu bringen. Denn das wäre doch auf alle Fälle eine schlechte Stadtbaukunst, die es nicht fertig brächte, der städtischen und gewerblichen Bevölkerung wenigstens in *irgend* einer Form den engen Zusammenhang mit dem Boden und so die erste Grundbedingung jeder dauernd gesunden und befriedigenden Ansiedlung zu schaffen und zu erhalten!

Wenn wir uns nun die Frage vorlegen: ist es denn überhaupt möglich, solche Gartenkolonieen bei uns in größerem Umfange zu schaffen, so wollen wir uns zunächst erinnern, daß ähnliche Dinge ja, in einer Menge kleinerer Orte wenigstens, heute schon oder vielmehr *noch* bei uns anzutreffen sind. Wohl in allen Teilen Deutschlands gibt es kleinere Orte, wo der in der Industrie oder in einer sonstigen nichtlandwirt-

schaftlichen Tätigkeit beschäftigte Mann außerdem ein Stück Land, sei es eigen, sei es gepachtet, hat und bearbeitet. Nicht nur in Dörfern mit Industrie kommt das vor, sondern auch in einer Menge kleinerer Städte. Und das Eigentümliche dieses Zustandes ist dann in zahlreichen Fällen, daß die betreffenden Landstücke nicht bei den Häusern der Betreffenden, sondern draußen, „vor den Toren", auf der Feld- und Wiesenflur liegen. Vor allem aber ist auf eine verwandte moderne Entwicklung gerade in den großen Städten hinzuweisen: auf die bekannten Schrebergärten und Laubenkolonieen. Allem Anscheine nach hat dieses System, wonach bekanntlich jeweils eine Menge kleiner Pachtgärten von je hundert oder einigen hundert Quadratmetern Flächeninhalt, kolonieweise zusammen in den Außenteilen oder an der Peripherie der Städte angelegt werden, neuerdings eine weite Verbreitung in unsren größeren Städten gefunden und schon ziemlich fest Wurzel geschlagen. Für Berlin und Umgegend wird die Zahl der Laubenkolonisten bereits auf 30 000! geschätzt; sie haben ein eignes, zweimal monatlich erscheinendes Organ: „Der Laubenkolonist". Denken wir uns diesen ganzen Vorgang sehr erweitert und verbessert, einer systematischen Pflege, Förderung und Ordnung unterworfen und zu einer dauernden Einrichtung gemacht, so haben wir ungefähr das, worauf unsrer Meinung nach für die größeren Städte zuzusteuern ist.

Machen wir uns zunächst ein Bild von den erforderlichen Landflächen. Die Größe des einzelnen Gartens in den Lauben- und Schreberkolonieen ist jetzt oft sehr gering, oft nicht mehr als 100 bis 200 qm. Für Berlin und Umgegend wird die durchschnittliche Größe auf 300—350 qm angegeben. In der berühmten englischen Gartenstadt Bournville bei Birmingham haben die Gärten etwa 550 qm im Durchschnitt. Nehmen wir 500 qm für einen Garten an, so genügt das vollständig, um den Gemüsebedarf für eine Familie zu ziehen, daneben noch Obst, Blumen und — in Verbindung mit den Abfällen der Haushaltung usw. — Futter für einige Karnickel. Nehmen wir nun weiter eine wirkliche Großstadt wie z. B. etwa Dresden mit jetzt rund 500 000 Einwohnern an. Wenn wir da die Fülle der zunächst entgegenstehenden Hindernisse bedenken — den Umstand, daß die Gartenkolonieen doch nur am Rande des bebauten Gebietes, also in ziemlich weiter Entfernung von den Wohnungen des größten Teils der Bevölkerung angelegt werden können, ferner das mangelnde Bedürfnis bei vielen Einwohnern, die Unvertrautheit mit Gartenpflege und dergl. bei andren — wenn wir das alles recht erwägen, so werden wir wohl kaum annehmen können,

daß in den ersten 10 Jahren mehr als etwa 5—10 % der Bevölkerung sich aktiv als Gartenkolonisten an der Sache beteiligen würden, selbst wenn diese noch so sehr gefördert und gepflegt würde. Nehmen wir also, hoch gegriffen, 40 000 Menschen an, für die in den ersten 10 Jahren Land zu beschaffen wäre. Das würde die allmähliche Bereitstellung von 10 000 Landlosen zu je 500 qm erfordern, da 4 Menschen auf eine Haushaltung und einen Garten gerechnet werden können. Das ergäbe also ein Erfordernis von 50 000 Ar oder 500 ha.

Ist das nun etwas so Unerschwingliches für eine Großstadt? Die Gesamtfläche von Dresden betrug 1903 nicht weniger als 6730 ha, davon machte allein derjenige Teil des noch richtig landwirtschaftlich benutzten Geländes, der statistisch nachzuweisen war, 1782 ha aus. Weit weniger als ein Drittel der 1903 noch landwirtschaftlich benutzten Stadtgemarkung würde also genügen, um für die ersten 10 Jahre etwa einen ganz umfassenden Anfang einer Reform großen, ja größten Stiles zu machen.

Nach diesem Beispiel möge man ermessen, daß es sich keineswegs um utopistische Pläne handelt. Es sind keine Landmassen von ausschweifender Größe erforderlich. Nach den eben gegebnen Dresdner Ziffern dürfte 1 ha pro 1000 Einwohner wohl meist auch für einen ganz umfassenden Anfang genügen. Allerdings ist dann noch der Zuwachs an Einwohnerzahl zu berücksichtigen, bei dem das Bedürfnis nach solchen Gärten stärker sein wird. Zahlreiche Städte in Deutschland besitzen bereits jetzt viel mehr Land zu eigen, als für derartige Reformen erforderlich wäre.

Und liegen etwa derartige Dinge nicht im Zuge der Zeit? Wer daran zweifelt, den verweisen wir neben so vielem anderen auf das großartige Unternehmen der Stadt Wien, den im Mai v. J. vom Wiener Gemeinderat auf Anregung des Oberbürgermeisters Lueger einstimmig beschlossnen Wiener Wald- und Wiesengürtel. Um die ganze Stadt Wien herum soll ein breiter Streifen von großartigen, dauernd freibleibenden Volksparkanlagen im Ausmaße von nicht weniger als insgesamt 4400! ha, das sind rund 70 % der gesamten Gemarkungsfläche Berlins im Jahre 1901/2, geführt werden und in seiner Mitte eine Höhenstraße, welche die herrlichsten Blicke bietet. Wenn derartige Unternehmungen für Volksparkzwecke möglich sind, so müßten, sollte man denken, doch auch die vergleichsweise geringfügigen 500 ha in unsrem obigen Beispiele zu beschaffen sein, insbesondere da sie ja immerhin einen hohen wirtschaftlichen Ertrag liefern würden.

Vielleicht werden ängstliche Gemüter da nun wieder eine zu zerstreute Stadtanlage befürchten. Aber würde sich wohl jemand darüber beklagen, wenn in Frankfurt a. M. die berühmte Promenade um die Altstadt die dreifache Breite der jetzigen hätte? Oder wenn in das Häusermeer von Berlin nicht ein Tiergarten, sondern sechs eingeschlossen wären? Und endlich: sind nicht in solchen Komplexen, wie sie z. B. Berlin mit Vororten oder Leipzig mit Vororten darstellen, ganze große und wichtige Teile, wie eben die Vororte, viel weiter von dem Hauptkörper abgetrennt, als es bei allmählicher Umbauung unsrer Freiflächen mit den jenseits derselben gelegnen Bauquartieren wahrscheinlich der Fall sein würde?

Wenn wir uns nun der Frage zuwenden, wie man sich ein umfassendes Vorgehen zur Beschaffung einer solchen breiten Masse kleinerer Gärten im genaueren vorzustellen hätte, so möchten wir dafür folgende Grundzüge aufstellen:

1. Die Förderung der ganzen Angelegenheit und namentlich die Landbeschaffung ist in erster Linie als eine Aufgabe der öffentlichen Faktoren, insbesondere aber der Gemeinden zu behandeln. Zwar verdanken die Laubenkolonieen z. B. wohl ganz überwiegend privater oder gemeinnütziger Initiative ihre Entstehung, und auch das Land wird zur Zeit wohl meist von privaten Grundbesitzern erpachtet. Aber es ist etwas anderes, ob die private und gemeinnützige Initiative für die ersten Anfänge die Bahn bricht, oder ob man von ihr verlangt, daß sie einer an sich bewährten Sache die nötige allgemeine Ausdehnung und Verbreitung geben soll. Für jenes ist sie in der Tat berufen, für dieses sind die öffentlichen Faktoren mit ihrem großen Einfluß, ihren reichen Mitteln und nötigenfalls ihrer Zwangsgewalt die gegebenen Stellen, haben wir doch diese Entwicklung auch auf zahlreichen andren sozialen Gebieten durchgemacht.

Insbesondere aber ist, wie schon gesagt, das Eingreifen der öffentlichen Faktoren notwendig für die Landbeschaffung. Die Lösung der Landfrage in dem hier vorausgesetzten breiten Umfange erscheint ohne dieses Eingreifen von vornherein nicht als möglich.

Was für die Landbeschaffung zunächst erfordert wird, ist, daß überhaupt erst einmal Land genug von der Bebauung freigehalten wird, um darauf unsere Gartenkolonieen anlegen zu können. Nach unsrer Auffassung muß eine solche Freihaltung ein Hauptstück der Stadterweiterung, ein Hauptziel der ganzen Stadtbaukunst bilden. Wie weit

die Mittel des geltenden Rechts für diesen Zweck ausreichen, ist freilich eine andere Frage; daß sie immerhin eine ziemliche Strecke weit führen, zeigt der zweite, *der juristische Teil dieser Abhandlung*, der eine Übersicht über die Rechtslage in verschiednen Bundesstaaten gibt.

Aber freilich ist mit der bloßen Freihaltung der Flächen die Sache ja bei weitem noch nicht erledigt. Nicht selten allerdings werden die privaten Eigentümer dieser freibleibenden Flächen, wenn es einmal feststeht, daß ihr Land nicht bebaut werden kann, gerne in die Errichtung von Gartenkolonieen willigen; aber öfters wird es wohl auch an dieser Einwilligung fehlen, und auch wenn sie erteilt wird, bleibt immer die Gefahr, daß mit der Zeit die Pachtpreise von den Eigentümern auf eine unerträgliche Höhe gesteigert werden oder die Einwilligung nachträglich doch wieder zurückgezogen wird. Eine wirklich durchgreifende, dauernde Lösung der Landfrage kann daher nur darin erblickt werden, daß die nötigen Landflächen in das Eigentum solcher Stellen übergehen, die entschlossen sind und die Gewähr dafür bieten, diese Flächen dauernd dem Zwecke der Gartenkolonieen zu widmen. Als solche Stellen kommen in erster Linie die öffentlichen Faktoren, ganz besonders aber *die Gemeinden* in Betracht. Bei gutem Willen und geschickter Politik werden sie schon durch Verwendung dessen, was sie bereits haben, und durch freihändigen Ankauf viel zu bieten vermögen; im Notfalle muß die Enteignung eintreten.

Neben die *dauernde* Widmung von Landflächen an den vorliegenden Zweck wird aber, namentlich am Anfange der ganzen Entwicklung, auch die vorübergehende Benutzung künftigen Baulandes für Gartenkolonieen treten müssen; ist dieses doch das System, auf dem z. B. weitaus die meisten Laubenkolonieen aufgebaut sein dürften und mit dem man in zahlreichen Fällen am schnellsten zu einem praktischen Erfolge kommen wird. Übrigens wird, wenn mit der Zeit erst einmal das Bedürfnis nach den Gartenkolonieen und ihre Anerkennung stark gewachsen sind und die ganze Sache mehr und mehr zu etwas Gewohntem und Selbstverständlichen geworden ist, auch die Sicherung *dauernder* Landflächen viel leichter sein. Natürlich muß sie von Anfang an als eine besonders wichtige Aufgabe behandelt werden.

Wir haben auf die Gemeinde als auf den wichtigsten der öffentlichen Faktoren hingewiesen, auf welche für die Landbeschaffung gerechnet werden muß; aber es sei doch noch ausdrücklich gesagt, daß auch zahlreiche andre öffentliche und außerdem auch private Stellen hier mitwirken können und sollen. Welches Feld segensreicher Verwertung er-

öffnet sich hier für den Landbesitz des Staates und seiner verschiednen Verwaltungen! Wie manche Kirchgemeinde, wie viele Stiftungen könnten hier mit ihrem gegenwärtigen oder künftigen Landbesitze eingreifen — um so mehr als sich auf diese Weise ja auch, wie sogleich unten noch berührt werden wird, ein guter Pachtertrag erzielen läßt. Auch Genossenschaften, Gesellschaften, Vereine und wohlwollende Private sollten sich durch Beschaffung von Land für derartige Gartenkolonieen und Anlegung dieser letzteren betätigen. Insbesondere aber denken wir auch daran, daß von den großen Landmengen, welche der preußische Staat jetzt — gottlob! — bei dem zu erbauenden Rhein-Weserkanal, hoffentlich auch bei den östlichen Kanälen, erwirbt, erhebliche Stücke so eine passende und bestimmungsgemäße Verwendung finden würden.

Die Hilfe, welche die öffentlichen Faktoren zu gewähren hätten, wäre indes nicht auf die Landbeschaffung zu beschränken. Schon an der Propaganda für die ganze Sache, an der Werbearbeit würden sie sich lebhaft zu beteiligen haben, wenn natürlich andrerseits diese Arbeit auch zum guten Teile von privater, genossenschaftlicher und ähnlicher Seite zu verrichten sein würde, ebenso wie für die Verwaltung der einzelnen Gartenkolonieen zum großen Teile Vereine nnd dergl. heranzuziehen sein werden. Aber was weiter jedenfalls von den öffentlichen Faktoren zu übernehmen wäre, das ist die notwendige gärtnerische und dergleichen Unterweisung, ferner billige Lieferung von Sämereien, Pflanzen, Düngemitteln, Werkzeugen u. dergl. m., endlich, wo es vielleicht besonders schwere Arbeit gibt, etwa Pflugarbeiten, Ausführung dieser gegen billige Sätze.

2. Es fragt sich weiter, wer denn die eigentliche Initiative zur Heranziehung der Gartenkolonisten und zur Bildung der kleinen Verwaltungsgemeinschaften, die für den dauernden Betrieb der einzelnen Gartenkolonieen notwendig sein werden, entfalten soll, — eine Frage, die wir vorstehend schon gelegentlich berührt haben.

Zunächst darf man hier getrost bis zu einem gewissen Grade auf den außerordentlich starken freiwilligen Drang der Bevölkerung nach einem Stück Boden und auf das freiwillige Wirken zahlreicher gemeinnütziger Kräfte rechnen. Viele Einzelpersonen: Lehrer, Geistliche, Ärzte, Pensionäre, Menschenfreunde aller Art, werden sich gerne in den Dienst der Sache stellen, wenn diese nur erst einmal von maßgebender Seite in die Hand genommen ist, wenn etwa die städtischen Behörden offiziell

mitteilen, daß die und die Landflächen zur Verfügung stehen und daß Personen zur Mitwirkung bei der Einrichtung und Organisation gesucht werden. Vor allem aber ist hier auf die Mithilfe von Vereinen zu rechnen. In Charlottenburg hat z. B. der Vaterländische Frauenverein mehrere Hundert Familien mit Gartenland versorgt. Vereine zur Bekämpfung des Alkoholismus, Vereinigungen zur Förderung einer naturgemäßen Lebensweise, Gartenbauvereine u. dergl. m. werden sich hier gerne betätigen. Auch das ist ernstlich zu erwägen, ob nicht die Organe der Arbeiterversicherung, die Kassenverwaltungen, die Landesversicherungsanstalten, sich heranziehen ließen. In Meldorf in Schleswig-Holstein hat z. B. eine Krankenkasse aus Rücksichten der Gesundheitsförderung Pachtgärten eingerichtet.

Aber freilich ist mit dem allen doch vielleicht noch nicht die notwendige Sicherheit gegeben, daß immer und in allen Fällen und in der notwendigen Breite die richtige Initiative zur Heranziehung der Kolonisten usw. entfaltet wird, und da liegt es nun nahe, das zur Zeit bei den Laubenkolonieen ohnedies übliche System der Generalpächter nutzbar zu machen. Wie wir gleich unten auseinandersetzen werden, denken wir uns die Gartenkolonieen überhaupt auf der Grundlage der Verpachtung. Da ist nun doch eigentlich nichts einfacher, als daß diejenige Stelle, welche das Land hergibt, vor allem also die Gemeinde, jeweils für einen Landkomplex einen Generalpächter annimmt, der für die Heranziehung der Kolonisten und die Einrichtung der ganzen Sache zu sorgen hat. Er müßte für den richtigen Eingang der Einzelpachtgelder aufkommen, soweit die Gärten verpachtet sind, und empfinge dafür ein Entgelt. Bemißt man dies auch nur auf 1 Pfg. pro qm verpachteten Landes, so würde man bei 200 verpachteten Gärten zu je 500 qm schon eine Entlohnung von 1000 Mk. haben. Wird dazu etwa noch die unentgeltliche Nutzung von 1—2 Gärten gefügt, so liegt auf der Hand, daß diese Generalpächterposten außerordentlich gesucht sein würden, und daß ein Mangel an tüchtigen Bewerbern nicht zu fürchten wäre.

Natürlich müßten die Generalpächter im übrigen in strengen Schranken gehalten werden. Vor allem dürften sie nur die vorgeschriebenen Pachtpreise von den Einzelpächtern nehmen und wären überhaupt nicht als eigentliche Unternehmer, sondern mehr als Beamte aufzufassen und zu behandeln, die den Gartenkolonisten in jeder Weise mit Rat und Tat zur Hand zu gehen hätten.

So bieten sich eine ganze Reihe Mittel und Wege dar, um ohne zu große Schwierigkeiten die gebotne Initiative zu entfalten und die

nötige Organisation zu schaffen. Welchen Weg man wählt, wird natürlich immer von den Umständen des Einzelfalles abhängen. Doch würde es, wenn man die Sache, wie es sein soll, im großen anfaßt, immer empfehlenswert sein eine gewisse Oberleitung von Anfang an einzurichten. Wo ein tatkräftiger und für die ganze Sache eingenommener Leiter des städtischen Kämmereiamtes vorhanden ist, wird man ihm und seinem Amte passend die Oberleitung geben. Doch gibt es natürlich auch noch eine Menge andrer Möglichkeiten. Nur kein Schematismus! Der Weg, der zum Ziele führt, ist der beste. Endlich wird es sich oft empfehlen, einen für die ganze Gemeinde berechneten Spezialverein oder -genossenschaft zur Förderung und Regelung der ganzen Sache zu gründen.

3. Das ganze Vorgehen wäre aufzubauen auf dem Boden der Verpachtung, nicht des Verkaufes der Gärten oder Landlose. Aber freilich müßte es eine Verpachtung sein etwa zu den Selbstkosten des Verpachtenden oder doch jedenfalls zu billigen Preisen und unter sonstigen Bedingungen, welche dem Pächter völlige Sicherheit geben, daß er in keiner Weise willkürlich ferngehalten, willkürlich gekündigt oder sonst willkürlich behandelt werden kann.

Was übrigens die Pachtpreise anlangt, so ist andrerseits doch zu bemerken, daß die Gemeinde, oder wer sonst die verpachtende Stelle ist, auch bei aller Rücksicht auf die Pächter, doch immerhin einen hübschen Erlös aus diesen Flächen durch die Gartenverpachtung ziehen könnte und jedenfalls einen sehr viel bedeutenderen als bei der Verpachtung zu gewöhnlichen landwirtschaftlichen Zwecken und Preisen. Denn die so viel intensivere Kultur liefert natürlich auch ganz andere Bodenerträge. Auch ließen sich diese durch zweckmäßige gemeinsame Bewässerung u. dergl. gewiß noch außerordentlich steigern. Für das schon oben erwähnte Bournville bei Birmingham wird angegeben, daß der Bodenertrag pro Flächeneinheit mehr als sechsmal so viel beträgt, als vorher bei einer ordentlichen Farmwirtschaft daraus herauszuholen war.

Eine andere Quelle, die dem Landverpächter leicht recht erhebliche Einnahmen liefern könnte, wäre bei größeren Gartenkolonieen der Betrieb oder die Verpachtung einer einfachen Sommerwirtschaft und Nahrungsmittelhandlung, wo die Gartenkoloniſten zu festen Taxpreisen ihre Bedürfnisse decken könnten.

Rechnet man pro Quadratmeter der Gärten eine Jahrespacht von 5—10 Pfg., so ergibt sich, daß bei einer Kapitalisierung auf der Grundlage von 4 % ein Quadratmeterpreis von 1,25 Mk. bis 2,50 Mk. voll

verzinst wird. Nimmt man dazu noch andere Einnahmen, wie die oben erwähnten aus Sommerwirtschaften, und veranschlagt andrerseits, daß den Gemeinden viele Ausgaben, z. B. für Anlegung von Parks u. dergl. durch solche Gartenkolonieen erspart würden, so leuchtet ein, daß die Gemeinden ohne jeden Verlust Land zum Preise von 2—3 Mk. pro Quadratmeter unaufgeschlossenen Landes und vielleicht selbst noch zu erheblich höheren Preisen für solche Gartenkolonieen verwenden könnten. Erscheint die jährliche Pachtsumme von 25—50 Mk., die sich nach obigem Ansatze für ein Landlos von 500 qm ergibt, als eine zu hohe absolute Summe, so läßt sich ja leicht auch ohne Herabsetzung des Pachtpreises pro Quadratmeter durch eine mäßige Verkleinerung der Gärten helfen. Ebenso könnte man wohl durch höhere Pachtpreise für besonders günstig gelegene Gärten oder bei Verpachtung an Angehörige der bemittelteren Volksklassen die Möglichkeit gewinnen, die übrigen Gärten um so billiger abzulassen oder auch einen höheren Gesamtertrag herauszuwirtschaften. Andererseits wäre es schon durch einen ganz mäßigen Aufschlag für Amortisation möglich, im Laufe einer längeren Reihe von Jahren den gesamten Anschaffungsfonds wieder hereinzubringen.

Nur vor einem wird man sich hüten müssen: am Anfange, solange die ganze Einrichtung noch neu und ungewohnt ist und erst eingebürgert werden soll, dürfen keine hohen, sondern müssen ganz billige Pachtpreise gestellt werden. Ähnlich verkaufen auch die Terraingesellschaften bei Aufschließung neuer Gegenden am Anfang oft sehr billig und später teurer.

4. Außer in dem Falle, wo die Gartenkolonieen — was aber natürlich immer das weniger Wünschenswerte ist — von vornherein auf künftigem Baulande angelegt werden, wäre durchaus daran festzuhalten, daß die für sie benutzten Flächen für immer, also auch dann, wenn sich die Bebauung allmählich an sie heran und um sie herum erstrecken sollte, ihrem ursprünglichen Zwecke erhalten blieben. Auf diese Weise erhielte man zugleich eine wunderbare Durchsetzung der anwachsenden Städte mit großen Gartenstrecken mit „gesunden Lungen“ erster Klasse. Andrerseits würde man diesen Grundsatz der dauernden Erhaltung freilich auch nicht übertreiben dürfen. Für private Bauzwecke muß die Gartenkolonie für immer verschlossen bleiben; für große öffentliche Bedürfnisse dagegen und namentlich solche der Gemeinde wären wohl unter dringenden Umständen Ausnahmen zuzulassen, sodaß wohl einmal eine Kirche, ein Schulhaus, ein öffentlicher Park auf das Gelände einer Gartenkolonie kommen könnten; immer aber wäre auch dann daran

festzuhalten, daß nach Möglichkeit die betreffende Fläche ihrem ursprünglichen Zwecke wenigstens zum überwiegenden Teile erhalten bliebe und, wenn auch das nicht möglich sein sollte, daß sie dann wenigstens als Freifläche, also etwa als Park, als Schmuckplatz, als Spielplatz benutzt würde.

5. Als Anwendungsgebiet der ganzen Einrichtung wären grundsätzlich alle Orte ins Auge zu fassen, wo nicht rein landwirtschaftliche Verhältnisse vorliegen, also Orte von den größten Großstädten an bis hinab zu kleinen, von gewerblicher und dergl. Bevölkerung bewohnten Dörfern. Aber allerdings würde ein erheblicher Teil der kleinen Orte weggelassen werden können, weil der allgemeine Zusammenhang mit der Natur noch nicht sehr gestört und weil auch für diejenigen, die Land bebauen wollen, ohne besondre Vorkehrungen genügend Gelegenheit dazu da ist. Auf der andren Seite kommen aber doch schon viele selbst der recht kleinen Orte in Betracht, teils weil die Möglichkeit besteht, daß sie sich schnell vergrößern, teils weil es an Gelegenheit zu Land- und Gartenbau für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung fehlt: namentlich in den Gegenden des größeren geschlossenen Grundbesitzes dürfte das Letztere oft der Fall sein. Ja, es ist nicht unwahrscheinlich, daß auch in vielen rein landwirtschaftlichen Orten ein Bedürfnis nach solchen Einrichtungen, wenn auch in viel geringerem Umfange, vorhanden ist. Das eigentliche Anwendungsfeld, wo die Einrichtung der Gartenkolonieen am dringendsten ist, bilden aber natürlich die größeren Orte.

Derart etwa also würden wir uns die Grundzüge der Durchführung unsres Gedankens vorstellen. Wie aus Obigem ersichtlich, rechnen wir sehr stark auf die Gemeinden. Es sei uns daher gestattet, noch mit einigen Worten auf das besondre Interesse einzugehen, das sie an der Schaffung derartiger Gartenkolonieen haben.

Klar ist zunächst, daß die große Verbesserung des Gesundheits- und Ernährungszustandes, die von einer derartigen Reform zu erwarten wäre, der Gemeinde als Trägerin der Armen- und zum Teil auch der Krankenlasten sehr zugute kommen müßte. Auch bedenke man, um wieviel die Unterstützung vieler Armer, z. B. armer Witwen, eheverlassner Frauen und ebenso auch der Arbeitslosen erleichtert würde, wenn man ihnen Bodenparzellen zur Bearbeitung und Nutzung überweisen könnte. In Berlin hat übrigens tatsächlich von 1833—1897 die Einrichtung bestanden, daß die städtische Armen-

verwaltung ihren Armen Kartoffelland zur Bebauung überwies. 1882 wurden z. B. beinahe 3000 Familien auf diese Weise unterstützt. Ferner würde wohl oft die Frage der Abfuhr und nutzbringenden Verwertung der städtischen Fäkalien durch eine solche Gartenkultur eine wesentliche Erleichterung erfahren. Weiter aber würde der umfangreiche Landerwerb, auf den unsre Gemeinden ja, gottlob, jetzt sowieso schon mehr und mehr ausgehen, erheblich erleichtert. Denn für diese Kleingartenparzellen kann, wie oben dargelegt, jedenfalls eine erheblich höhere Pacht als im allgemeinen bei Verpachtung für die gewöhnlichen landwirtschaftlichen Zwecke erzielt werden, wozu dann eventuell noch der Nutzen aus den oben erwähnten einfachen Sommerwirtschaften usw. träte. Die Last der Verzinsung des unbebaut liegenden kommunalen Landes ließe sich also durch Einrichtung von Kleingartenkolonieen wirksam verringern, ja in manchen Fällen wäre wohl sogar noch ein ganz netter Profit herauszuschlagen. Ferner wäre der Vorteil nicht gering anzuschlagen, daß die Gemeinde, in sehr dringenden Fällen wenigstens, wie oben ausgeführt für Plätze für Kirchen, Schulen, Parks, Spielplätze, auf das Gelände auch der dauernden Gartenkolonieen zurückgreifen könnte. Entscheidender als alles dies wird aber möglicher Weise ein andres Moment in die Wagschale fallen: das ist die Konkurrenz der Städte untereinander. Daß die Kleingartenkultur, wenn sie in der angegebenen Weise in großem Stile angewendet und planmäßig gepflegt wird, ein ganz außerordentliches Mittel bildet, um die Städte zu verschönern, ihre Gesundheitsverhältnisse zu heben, den Aufenthalt in ihnen angenehm zu gestalten, kann kaum bezweifelt werden. Damit aber gewinnen die Städte, welche dieses Mittel anwenden, einen großen Vorsprung vor den anderen in der Anziehungskraft nicht nur auf die Bevölkerung im allgemeinen, sondern gerade auch auf die von den Stadtgewaltigen so sehr geschätzten Klassen der Rentner und Pensionäre.

Übrigens wird die Kleingartenkultur bereits tatsächlich von vielen Gemeinden durch Hergabe von Land und dergl. tatkräftig unterstützt. Solches wird aus den Vereinigten Staaten berichtet, dann aber namentlich auch aus Frankreich; aber auch in Deutschland haben sich bereits mehrere Städte der Sache angenommen, so vor allem Kiel.

Am letzten Ende liefe die Beschaffung von Land für diese Zwecke durch die Gemeinden auf eine Art moderner Wiederbelebung des alten Gedankens der Allmende hinaus. Daß diese, in vieler Beziehung wenigstens, eine segensreiche Einrichtung ist, und daß ihre radikale Beseitigung in so vielen Teilen Deutschlands im Laufe des neunzehnten

Jahrhunderts ein Unglück war, diese Überzeugung hat sich ja jetzt mehr und mehr durchgerungen. Möchten wir auf dem angegebenen Wege dazu kommen, uns uralten segensreichen Besitz unsrer Väter wieder anzueignen!

Aber werden, wird man immer wieder einwenden, solche Gartenkolonieen nicht doch schließlich an der Teuerung des Bodens bei uns scheitern? Eine Antwort auf diese Frage geben zum Teil schon die vorstehenden Ausführungen an verschiednen Stellen; hier sei indes, unter teilweiser Wiederholung dieser Argumente, noch folgendes gesagt:

Zunächst wird es, bis zu einem gewissen Grade wenigstens, gelingen, den Preis der nötigen Flächen dadurch niedrig zu halten, daß man sie eben durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen der Bebauung entzieht und für die Zwecke der Gartenkolonieen reserviert; denn selbstverständlich richtet sich der Bodenpreis immer in hohem Grade nach dem Maß von Ausnutzung, das für die betreffenden Flächen zugelassen wird. Weiter aber wird man darauf rechnen dürfen, daß wir in unsren anwachsenden Orten mehr und mehr überhaupt eine kraftvolle öffentliche Bodenpolitik bekommen, welche die jetzige gewissermaßen künstliche und übermäßige Bodenteuerung erfolgreich bekämpft. Aber auch von diesen Momenten abgesehen, wird niemand leugnen können, daß wenigstens in unsren kleineren Orten noch sehr vielfach für unsre Zwecke günstig gelegenes Land noch billig genug zu haben ist, handelt es sich doch immer nur um Land in den äußeren Bezirken und noch dazu um unaufgeschlossenes Land in großen Komplexen. Ebenso steht es mit den Preisen offenbar in vielen der entfernteren Außenbezirke um unsre großen Städte. Und bei dem allen wollen wir uns nun erinnern, daß das Ergebnis der ersten Abhandlung dieses ganzen Heftes war, daß in unsrem Städtewesen z. B. starke Tendenzen zur Dezentralisierung wirksam sind und daß infolge davon gerade in zahllosen kleineren Orten sowie auch in den oben genannten entfernteren Außenbezirken in und um unsere Großstädte ein starkes Wachstum der städtischen und gewerblichen Bevölkerung zu erwarten steht. Billiges Land wird also auch abgesehen von Bauverboten, Bodenpolitik und dergl. in zahlreichen Fällen zu erhalten sein, und erst recht natürlich mit ihnen. Im übrigen muß die einstweilige Heranziehung künftigen Baulandes aushelfen, und endlich darf man auch von den Gemeinden, dem Staate usw. angesichts der außerordentlichen Bedeutung der vorgeschlagenen Einrichtungen gerade auch für diese öffentlichen Körperschaften selber verlangen, daß sie bis zu einem gewissen

Grade wenigstens Opfer für diese Sache bringen. Da die Gartenkolonieen, wie schon erwähnt, immerhin erhebliche Einkünfte dem Verpächter zu gewähren in der Lage sind, so würden die Opfer selbst in den ungünstigsten Fällen wohl kaum so außerordentlich schwer zu sein brauchen. Endlich vermögen ja die öffentlichen Faktoren, namentlich bei einheitlichem Zusammenwirken, schon aus ihrem gegenwärtigen Besitze in einer großen Zahl von Fällen ohne wesentliche Opfer Land in hinreichenden Mengen genügend billig zur Verfügung zu stellen.

Wir glauben nach alledem, daß ohne besondre Schwierigkeiten die Landfrage in den kleineren Orten im allgemeinen ziemlich umfassend, in den großen wenigstens zu einem guten Teile gelöst werden könnte. Damit fällt aber wohl das einzige wirklich schwere Hindernis unsrer Pläne fort und wir können daher hier nur unsre Forderung zusammenfassend wiederholen:

Man nehme in die Anlage unsrer Städte, in die Anlage der großen und kleinen Sitze unsrer nicht-landwirtschaftlichen Bevölkerung überhaupt bis hinauf zu den größten Großstädten, ja bei diesen gerade besonders, man nehme also in die Anlage dieser Orte große, möglichst als dauernd angelegte Kleingarten-Pachtkolonieen als notwendigen Bestandteil auf. Man richte hiernach Bebauungsplan und Bauordnung und überhaupt den ganzen Komplex von Vorschriften ein, welche die Ortsanlage regeln; man lenke auf dieses Ziel die Boden- und Landpolitik der Gemeinden und der andren öffentlich-rechtlichen Faktoren; man entfalte endlich von seiten der Gemeinden und andrer Stellen eine umfassende und kraftvolle Initiative zur Heranziehung der Gartenkolonisten, zur Bildung der nötigen Organisationen, zur Besiegung der Anfangsschwierigkeiten, zur Einbürgerung der ganzen Sache. Man tue das alles, und eine der besten, nachhaltigsten und segensreichsten Reformen unsres Städtewesens, unsrer Ortsbaukunst überhaupt, wird durchgeführt sein!

Vor allem aber vergesse man eines nicht, dasselbe, worauf schon am Schlusse der ersten Abhandlung dieses Heftes hingewiesen worden ist: Eile tut not! Die Entwicklung unsrer Städte geht schnell, die Preise stehen nicht still und jeder Tag kann die Lage schwieriger machen. Auf der andren Seite mag man freilich auch beherzigen, daß die Bodenpreise im allgemeinen die Tendenz haben, sich in wellenförmig aufsteigenden Terrassen zu entwickeln, daß also auf einen besonders hohen Preisstand häufig, wenn auch gewiß nicht immer, ein Rückschlag folgen wird, der freilich die Preise bei weitem nicht wieder auf den vor der letzten Steigung erreichten Stand zurückzuführen pflegt. Jedenfalls

aber, wenn man auch Ankäufe naturgemäß auf die passendste Zeit verschieben wird: baldigst und energisch muß zur Erreichung unsres Zieles vorgegangen werden.

Dabei mögen alle beteiligten Faktoren gewiß sein, daß die öffentliche Meinung mehr und mehr hinter ihnen steht. Eine Zeit, welche das Erbbaurecht immer häufiger anwendet, welche in einer Stadt nach der anderen die Wertzuwachssteuer einführt und in der neuestens bei Gelegenheit der Erbauung der neuen preußischen Kanäle sogar das preußische Herrenhaus vor weitgehenden Maßregeln zur Herbeiführung gesunder sozialer Bodenzustände entlang diesen neuen Verkehrslinien nicht zurückschreckt, eine solche Zeit wird auch ein scharfes Eingreifen im Sinne unsrer Vorschläge gutheißen. Insbesondere ist jedoch noch hinzuweisen auf die Stellung, welche die I. Deutsche Wohnungskonferenz im März 1906 in Frankfurt a. M. unseren Vorschlägen gegenüber eingenommen hat. Diese von fast allen hauptsächlichsten großen deutschen Wohnungsreform-Vereinigungen beschickte Tagung hat einstimmig „Grundlinien der Wohnungsreform" angenommen, in denen es u. a. heißt:

C. Boden- und Ansiedlungspolitik durch Reich, Staat, Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie auch von genossenschaftlicher, gemeinnütziger und privater Seite.

Hier kommen in Frage:

I. —

II. —

III. Sicherung einer hygienischen und in engerem Zusammenhange mit der Natur stehenden Art und Weise der Ansiedlung und Bebauung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung.

Deshalb insbesondere:

a) Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne möglichster Weiträumigkeit und zur Ermöglichung der Errichtung von Kleinhäusern mit Gartenabteil, namentlich auch für die weitere Umgebung der großen Städte und Industrieorte.

b) Schaffung von dauernden Freiflächen für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung durch die städtische oder gewerbliche Bevölkerung, sowie für Volksparks.

Scharfe Bauordnungen u. dergl. sind außerordentlich wichtig in den verschiedensten Beziehungen, aber sie allein genügen nicht. Wollen wir ein wirklich in weitestem Sinne gesundes und freudevolles Leben der städtischen und gewerblichen Bevölkerung erzielen, so handelt es sich um weit mehr: so handelt es sich um die Erringung und Erhaltung eines dauernd freien Zuganges zum Mutterboden der Natur und zu allen

seinen idealen und materiellen Segnungen. Groß und aussichtsreich ist diese Aufgabe in den kleineren Orten, ganz besonders dringlich aber natürlich in den mittleren und großen. In den deutschen Großstädten über 100 000 Einwohner wohnten nach der letzten Volkszählung (1905) rund $11^1/_2$ Millionen Menschen; in den Städten von 50—100 000 Einwohnern mögen gleichzeitig noch etwa $3^1/_2$ — $4^1/_2$ Millionen gewohnt haben. Das gibt zusammen rund 16 Millionen. Auch wenn man den Rahmen noch so weit spannt, kämen für die nächsten 10 — 20 Jahre gewiß nicht mehr als der vierte Teil dieser Masse als aktive Inhaber und Beteiligte an den Gartenkolonieen in unsrem Sinne in Frage, und wenn man den Zuwachs in dieser Zeit in Betracht zieht, vielleicht 6 bis 7 Millionen. Nach unsrer Berechnung weiter oben, daß auf etwa je 4 Personen ein Landlos und für jedes Landlos im Durchschnitt etwa 500 qm zu rechnen sind, wären also für diese Masse, wenn wir 6 Mill. ansetzen, 500 qm mal $1^1/_2$ Millionen, das gibt 750 Millionen qm, erforderlich. Mit anderen Worten, da der Quadratkilometer 1 Million Quadratmeter hat, 750 qkm. Das Deutsche Reich zählt rund 540 000 qkm; mit etwa 0,14 % seiner Fläche wäre also für sämtliche größeren Städte für viele Jahre hinaus der Landbedarf für die Reform zu decken.

Natürlich sind gegen diese Art der Rechnung hundert Einwände geltend zu machen, aber wir wollen uns doch überlegen, ob von diesen 0,14 % nicht unter Umständen einmal Schicksal und Zukunft unseres Vaterlandes abhängen können!*)

*) Solche, welche der Errichtung von Gartenkolonieen näher treten wollen, weisen wir nachstehend auf einige Stellen hin, die in dieser Angelegenheit über praktische Erfahrungen verfügen.

1. Herr Geheimrat Bielefeldt, Charlottenburg, Mommsenstr. 88 III.
2. Herr Lehrer R. Siegel, Leipzig-Reudnitz, Untere Münsterstr. 6, Vors. des Verbandes der Schrebervereine in Leipzig.
3. Herr Oberlehrer Cronenberger, Frankfurt a. M., Arnsburgerstraße 40, Vors. des Frankfurter Vereins zur Förderung der Kleingartenkultur.

B. Juristischer Teil.

Bei der Prüfung der Frage, ob und in welchem Umfange auf dem Boden des heute geltenden Rechts die Schaffung von freien, der landwirtschaftlichen, bez. gärtnerischen Nutzung gewidmeten Flächen in dem oben entwickelten Sinne durchführbar ist, hat man davon auszugehen, daß ein solches Unternehmen notwendigerweise mit einer Beschränkung des privaten Eigentums an Grund und Boden verbunden sein würde. Und zwar wären zwei Formen denkbar, in denen sich diese Beschränkung vollziehen könnte. Bei der einen, weniger weit reichenden, verbliebe der Grund und Boden in den Händen seiner bisherigen Eigentümer und es würde nur die Möglichkeit der baulichen Ausnutzung ausgeschlossen (unter I), während bei der anderen das Eigentum an den betreffenden Flächen den Eigentümern gänzlich entzogen würde; das würde der Fall der Enteignung sein (unter II).

Ob eine Beschränkung des Eigentums in den beiden hervorgehobenen Richtungen rechtlich zulässig ist, soll im folgenden auf der Grundlage der z. Z. bestehenden Gesetzgebung einiger deutscher Bundesstaaten untersucht werden.

Da es sich in beiden Fällen um Eingriffe in die Privatrechtssphäre des Einzelnen handelt, wird man indes zunächst prüfen müssen, welchen Standpunkt das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch, das ja das Fundament unserer gesamten privaten Rechtsordnung bildet, in der bezeichneten Frage einnimmt. Wie bekannt ist, erkennt unser neues Reichsrecht die volle, uneingeschränkte Verfügungsfreiheit des Eigentümers einer Sache an. Dieser Grundsatz ist in § 903 ausgesprochen, der bestimmt:

> „Der Eigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen."

Da dieser Grundsatz für bewegliche, wie unbewegliche Sachen gilt, kann also auch der Eigentümer eines Grundstückes dieses ausnützen und verwenden, wie es ihm beliebt, und es folgt mithin aus der angezogenen

Bestimmung ein zweiter Grundsatz, nämlich der der Baufreiheit. Es ist dem Grundeigentümer, grundsätzlich wenigstens, völlig freigestellt, ob er sein Eigentum zu Bauzwecken ausnutzen will und in welcher Weise diese Ausnutzung geschehen soll. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat sich damit begnügt, in einigen wenigen Punkten, die sich auf nachbarrechtliche Verhältnisse beziehen, die Verfügungsfreiheit des Eigentümers einzuschränken (§§ 904—924), während es im übrigen eine Beschränkung der Befugnisse des Eigentümers, sein Grundstück nach Belieben zu Bauzwecken zu benutzen, selbst nicht vorsieht. Dagegen enthält das Einführungsgesetz zum B. G. B. mehrere Bestimmungen, die es der Landesgesetzgebung ermöglichen, die Privatwillkür des Einzelnen starken Schranken zu unterwerfen, und zwar kommen für die hier aufgerollte Frage zwei Vorschriften in Betracht:

Art. 109.

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über die im öffentlichen Interesse erfolgende Entziehung, Beschädigung oder Benutzung einer Sache, Beschränkung des Eigentums und Entziehung oder Beschränkung von Rechten. Auf die nach landesgesetzlicher Vorschrift wegen eines solchen Eingriffs zu gewährende Entschädigung finden die Vorschriften der Artikel 52, 53 Anwendung, soweit nicht die Landesgesetze ein Anderes bestimmen.

Art. 111.

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche im öffentlichen Interesse das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen beschränken.

Während Art. 109 vornehmlich die Enteignung behandelt, bildet Art. 111, dessen außerordentlich große Bedeutung im Laufe dieser Darstellung noch zu würdigen sein wird, den Ausgangspunkt für die Landesgesetzgebung auf dem Gebiete des Bauwesens. Durch den Vorbehalt des genannten Artikels wird die Landesgesetzgebung in Stand gesetzt, die Baufreiheit zu beschränken, und die Betrachtung wendet sich zunächst der Baugesetzgebung zu, da an erster Stelle untersucht werden soll, inwieweit die dauernde Freihaltung gewisser in der Nähe anwachsender Orte gelegener Grundflächen von Bebauung ohne Enteignung möglich ist.

I.

1. In Preußen gilt an sich in voller Übereinstimmung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Grundsatz der Baufreiheit; denn § 65 des Titels 8 Teil I des insoweit noch in Kraft befindlichen Allgemeinen Landrechtes bestimmt:

„In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder sein Gebäude zu verändern wohl befugt."

Jedoch ist es klar und bedarf an dieser Stelle keiner näheren Darlegung, daß eine schrankenlose Durchführung dieses Grundsatzes die größten Unzuträglichkeiten und Nachteile für das Gemeinwesen zur Folge haben würde. So ist denn auch die Privatwillkür auf dem Gebiete der Bautätigkeit mancherlei Einschränkungen unterworfen, und es wird die Aufgabe sein, die in dieser Beziehung in Preußen geltenden Bestimmungen daraufhin zu prüfen, ob sie etwa für den hier in Frage stehenden Zweck verwendbar sind. Mit Rücksicht auf diesen Zweck scheiden aus dem Kreise der Erörterungen zunächst ohne weiteres aus alle diejenigen teils in der ganzen preußischen Monarchie, teils nur in einzelnen Landesteilen geltenden Gesetze und Verordnungen, die aus anderen Gründen, als den hier maßgebenden eine Einschränkung der allgemeinen Baufreiheit enthalten.

Faßt man die für unsere Aufgabe in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen ins Auge, so kann man sich — um dies vorweg zu bemerken — allerdings nicht der Einsicht verschließen, daß es an Bestimmungen, die die Durchführung des hervorgehobenen Zweckes unmittelbar ermöglichen, zur Zeit noch gänzlich fehlt. Handelt es sich doch auch um einen sehr tief einschneidenden Eingriff in die Verfügungsfreiheit des Einzelnen, nämlich ein völliges Bauverbot für ganze Landflächen, während unsere Rechtsordnung und das Rechtsempfinden unserer Zeit sich durch eine große Zurückhaltung gegenüber Eingriffen in das Privateigentum kennzeichnen. Indessen erscheint es doch nicht ganz unmöglich, auch dann, wenn man sich auf den gegenwärtigen Rechtsboden stellt, die rechtliche Möglichkeit der Schaffung von Freiflächen zu begründen, sobald man sich nur von engherziger Auffassung, die ausschließlich dem Egoismus des Individuums dient, freihält und die Frage von höheren Gesichtspunkten aus prüft.

Schon das Allgemeine Landrecht enthält eine nicht unwichtige Einschränkung des von ihm selbst proklamierten Grundsatzes der Baufreiheit, indem es im Anschlusse an den oben zitierten § 65 Teil I Titel 8 in § 66 fortfährt:

„Doch soll zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden."

Es sind also sozial- und verkehrspolitische sowie sanitäre und ästhetische Interessen, denen hier zur Geltung verholfen werden soll. Die Baufreiheit des Einzelnen darf nicht so weit gehen, daß darunter

das Gemeinwohl leidet und zu Schaden kommt, sie muß vielmehr, positiv ausgedrückt, dem Wohle und Vorteile der Gesamtheit weichen. Von der Auslegung der Bestimmung, daß die Bautätigkeit nicht „zum Schaden des gemeinen Wesens" ausgeübt werden darf, wird es hauptsächlich abhängen, ob man die Freihaltung zusammenhängender Grundflächen von der Bebauung in dem hier in Rede stehenden Sinne für zulässig halten will oder nicht, während die Gesichtspunkte der „Unsicherheit" und „Verunstaltung" hier ausscheiden.

Es ist nicht die Absicht in eine ausführliche Erörterung der Begriffe des „Schadens" und seines Gegenstückes „des Wohles" des „gemeinen Wesens" einzutreten. Indessen läßt sich sehr wohl die Meinung vertreten, daß es unter Umständen allerdings im Interesse des Gemeinwohles liegen kann, wenn zusammenhängende Grundflächen mit einem Bauverbot belegt werden. Man denke nur beispielsweise an zwei Industriestädte, die in mäßiger Entfernung von einander liegen und in voller Entwicklung begriffen sind. Die industriellen Anlagen ziehen aus den Städten hinaus in den bisher freigebliebenen und landwirtschaftlich genutzten Landstrich, der zwischen den beiden Städten liegt. Jetzt entstehen dort Fabriken mit zahlreichen Arbeiterkolonieen, die Zonen beider Städte rücken immer näher an einander heran und bald werden beide zu einem Ganzen verschmolzen. In einem solchen Falle, der an vielen Stellen Deutschlands praktisch werden kann, läßt sich wohl mit Fug die Ansicht verteidigen, daß es zum Schaden des gemeinen Wesens beider Städte im Sinne von § 66 a. a. O. gereichen würde, wenn das gesamte Gebiet zwischen den beiden Städten ausschließlich zu Bauzwecken verwendet und mit Gebäudemassen bedeckt würde. Denn einmal ist ein solcher Zustand mit den Anforderungen der Hygiene nicht vereinbar, vielmehr verlangt das Interesse der Bevölkerung in gesundheitlicher Beziehung dringend, daß die Zufuhr frischer, reiner Luft gewahrt bleibe, und hierzu ist ein breiter Streifen unbebauten Landes im höchsten Maße geeignet. (Eine ähnliche Auffassung klingt bereits in dem Urteile des Preuß. Oberverwaltungsgerichts vom 7. März 1898, mitgeteilt bei von Kamptz, Die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes, I. Ergänzungsband S. 450, an). Allerdings glaubt man bisher dem Bedürfnis nach Zufuhr von frischer, reiner Luft, das allseitig anerkannt wird, völlig ausreichend Rechnung zu tragen, indem man etwa eine Zonenbauordnung einführt, oder freie Plätze, Promenaden, Anpflanzungen in den Städten schafft. Hierher gehört auch die Schaffung von Parkanlagen und Spielplätzen, namentlich in den Außenbezirken der Städte, Einrichtungen, die heute

wohl überall aus Gründen der Hygiene rechtlich zulässig sind. Allein die Frage ist wohl der Erwägung wert, ob in allen Fällen durch solche gewiß sehr verdienstvolle Schöpfungen den Anforderungen der Hygiene und der Volkswohlfahrt in dem Maße genügt wird, wie es dem Interesse des Staates an der Erhaltung einer gesunden, lebenskräftigen Bevölkerung entspricht. Aber auch der andere, auf sozialpolitischem Gebiete liegende Gesichtspunkt muß in den Kreis der Betrachtung gezogen werden, daß die Freihaltung eines größeren Gebietsteiles für gärtnerische und landwirtschaftliche Benutzung die Schaffung besserer Existenzbedingungen für die Bevölkerung, insbesondere für die Industriebevölkerung, gewährleisten würde, insofern letzterer dadurch die Möglichkeit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nebenbeschäftigung geboten würde. Und dieser Gedanke würde namentlich dann besondere Bedeutung erlangen, wenn sich einmal in weiteren Kreisen die Auffassung Bahn brechen sollte, daß die jetzige Tätigkeit und Lebensweise der arbeitenden Klassen oft nicht nur materiell, sondern auch ethisch schwere Gefahren und Schädigungen in sich birgt. Der herrschende Zustand würde aber nur verschlimmert werden, wenn auch aus den Außenbezirken der großen Städte Garten und Feld immer mehr verschwänden und an ihrer Stelle Fabriken und dichte Arbeiterkolonieen emporwüchsen.

Diese Gedankengänge hier weiter zu verfolgen erscheint indessen nicht nötig; vielmehr darf insoweit auf den übrigen Inhalt der Gesamtabhandlung verwiesen werden.

Begrifflich läßt sich jedenfalls die rechtliche Möglichkeit der dauernden Freihaltung von Landstreifen in der Nähe anwachsender Orte als allgemein-hygienische Vorkehrung und als Wohlfahrtsmaßregel für die ärmere Bevölkerung schon auf Grund des § 66 a. a. O. bis zu einem gewissen Grade rechtfertigen und es wird sich weiter unten noch Gelegenheit bieten, auf die vorstehend angedeuteten Gesichtspunkte zurückzukommen.

Außer dem Allgemeinen Landrecht enthält das Straßen- und Baufluchten-Gesetz vom 2. Juli 1875 nicht unbeträchtliche Einschränkungen der allgemeinen Baufreiheit. Wenn es nun auch anscheinend für unsere Zwecke kein geeignetes Material bietet, da es die Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien für die Anlegung oder Veränderung von Straßen und Plätzen behandelt, so sind seine Bestimmungen doch auch für die hier behandelte Frage nicht völlig bedeutungslos, insofern sie vielleicht mittelbar die Möglichkeit gewähren, Bodenflächen von der Bebauung freizuhalten. Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes kann nämlich

durch Ortsstatut festgesetzt werden, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen. Das Bauverbot geht also kurz ausgedrückt dahin, daß an noch nicht fertig gestellten Straßen keine Wohngebäude errichtet werden dürfen, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben. Da ferner nach § 1 des Gesetzes die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend festgesetzt werden, so kann die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in geeigneten Fällen beschließen, daß auf gewissen Flächen des Gemeindebezirkes keine Straßen angelegt werden sollen, wobei insbesondere der Gesichtspunkt des „öffentlichen Bedürfnisses" eine bedeutende Rolle spielen wird. Auf diese Weise kann die Entstehung neuer Straßen wider den Willen der Gemeinde verhindert werden*) und die Folge davon würde sein, daß auf dem betreffenden Gebiet gemäß § 12 Abs. 1 des Gesetzes keine Wohngebäude errichtet werden dürfen. Es ist bekannt, daß in Preußen schon heute viele Gemeinden von dem § 12 Abs. 1 a. a. O., wenn auch nicht gerade zu dem hier erörterten Hauptzwecke, so doch um eine ihnen nicht gut scheinende bauliche Entwicklung zu verhindern, Gebrauch gemacht haben. So erscheint es in der Tat nicht ausgeschlossen, mit Hilfe der §§ 1, 12 des Straßen- und Baufluchten-Gesetzes die Freihaltung gewisser Grundflächen von der Bebauung zu ermöglichen, namentlich wenn die Gemeinden beizeiten Bebauungspläne aufstellen, eine Maßregel, die nicht dringend genug empfohlen werden kann.

Im übrigen existiert ein Baugesetz für die ganze preußische Monarchie nicht, sodaß die Regelung der Materie im wesentlichen der Gemeindeautonomie überlassen bleibt. Sind nun etwa die Gemeinden befugt, durch örtliche Bauordnungen Baubeschränkungen in der hier erörterten Richtung zu statuieren? Abgesehen von den bereits besprochenen Bestimmungen des Allgemeinen Landrechtes und des Straßengesetzes wäre zunächst vielleicht noch § 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 zu berücksichtigen, nach dessen lit. g und f ein Eingreifen der Baupolizei aus hygienischen Gründen oder zur Verhinderung gemeinschädlicher Handlungen und Unternehmungen zulässig

*) Vergl. Friedrichs, Kommentar zum Straßen- und Baufluchten-Gesetz, in V. Auflage herausgegeben von v. Strauß und Torney, S. 111.

ist. Es handelt sich dabei also um Gesichtspunkte, die bereits mehrfach erwähnt worden sind, sodaß eine nochmalige Erörterung nicht notwendig erscheint. Außerdem erlangt hier noch besonders die Frage Bedeutung, ob vielleicht Art. 111 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, dessen Wortlaut schon oben mitgeteilt worden ist, verwertbar wäre. Er ermächtigt die Landesgesetzgebung zur Beschränkung des Eigentums in Ansehung tatsächlicher Verfügungen, soweit die Beschränkung im öffentlichen Interesse liegt. Allerdings scheint seine Anwendung seitens der Gemeindebehörden dadurch ausgeschlossen, daß der Vorbehalt des Art. 111 zu Gunsten der Landesgesetzgebung gemacht ist. Indessen ist daraus nicht zu folgern, daß nur die von der gesetzgebenden Gewalt des Landes in verfassungsmäßiger Weise erlassenen „Gesetze" im technischen Sinne solche Beschränkungen anordnen können. Vielmehr ist unter Gesetz im Sinne des Einführungsgesetzes zum B. G. B. jede Rechtsnorm, also auch das von einer Gemeinde erlassene Ortsbaugesetz zu verstehen (Art. 2 des Einführungsgesetzes). Wenn ferner Art. 111 beginnt: „Unberührt bleiben ...", so sind damit nicht nur die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches bereits bestehenden Gesetze gemeint, sondern es können auf Grund des Vorbehalts auch neue Gesetze erlassen werden (Art. 218 des Einführungsgesetzes). Würde hiernach also auch Art. 111 a. a. O. an sich für die Ortsbaugesetze von unmittelbarer Bedeutung sein, so steht seiner Anwendung doch ein anderes Bedenken entgegen. Es könnte nämlich vielleicht nicht ohne Grund geltend gemacht werden, daß in Preußen die Gemeinden nicht befugt seien, im Wege des Ortsgesetzes Baubeschränkungen auf Grund des Art. 111 a. a. O. anzuordnen, weil in Preußen das Bauwesen zum mindesten in den wesentlichen, grundsätzlichen Fragen durch das Allgemeine Landrecht (Teil I Titel 8) und das Straßen- und Baufluchten-Gesetz geregelt sei, sodaß für abweichende oder weiter gehende Ortsgesetze kein Raum sei. Diese überaus schwierige Kompetenzfrage kann an dieser Stelle nicht eingehender untersucht werden. Es würde wohl auch kaum gelingen, alle Zweifel und Bedenken endgültig zu beseitigen. Immerhin sei hiermit doch auf diesen Weg hingewiesen, der bis zur Erreichung eines besseren Rechtszustandes doch vielleicht zu wertvollen Ergebnissen führen kann.

Um jeder Ungewißheit über die Befugnis der Gemeinden, einzelne Flächen dauernd von der Bebauung für die hier aufgestellten Zwecke freizuhalten, ein Ende zu machen und einen klaren, zweifelsfreien Rechtszustand zu schaffen, bliebe nur ein Mittel übrig, das angesichts der

gegenwärtigen Rechtslage lebhaft zu befürworten ist. Es ist ein auf Grund des Art. 111 a. a. O. erlassenes Spezialgesetz, welches den Gemeinden und eventuell auch den Kreisen, Regierungsbezirken und Provinzen in geeigneten Fällen bei Vorliegen eines Bedürfnisses die Befugnis gibt, gewisse Flächen zum Zwecke der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Benutzung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung von der Bebauung dauernd frei zu halten. Mit Rücksicht auf die große Wichtigkeit des Gegenstandes erscheint es vielleicht nicht unangemessen, an dieser Stelle etwas näher darauf einzugehen, wenn auch die nachfolgenden Bemerkungen ebenso für die unten erörterten sächsischen und badischen Verhältnisse zutreffen.

Ein solches Spezialgesetz würde, wie gesagt, in Art. 111 des Einführungsgesetzes zum B. G. B. seine Grundlage zu finden haben, welcher der Landesgesetzgebung die positive Ermächtigung gibt, das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen zu beschränken, soweit die Beschränkung im öffentlichen Interesse liegt, und es käme nur noch darauf an, zu bestimmen, was unter dem öffentlichen Interesse zu verstehen ist; denn daß es sich bei der Schaffung von Freiflächen um Beschränkungen des Grundeigentums in Ansehung einer tatsächlichen Verfügung handelt, kann nicht zweifelhaft sein. Der Begriff des eigentlichen Interesses, auf den etwas näher eingegangen werden muß, da er im Laufe der Darstellung noch mehrfach wiederkehren wird, gehört nun zu jenen unbestimmten, wandelbaren Begriffen, deren Inhalt sich niemals völlig exakt und endgültig bestimmen lassen wird. Bedeutende Rechtslehrer haben unendliche Mühe auf seine nähere Erklärung verwendet. Aber alle Versuche einer Definition sind bis zu einem gewissen Grade müßig. Denn die Bestimmung des Begriffes hängt ganz ab von den jeweiligen Aufgaben, Zwecken und Zielen des Staates und wird sich daher im Laufe der Entwicklung mit der Wandlung jener Aufgaben, Ziele und Zwecke gleichfalls fortwährend ändern. Es bleibt daher nichts anderes übrig, als von Fall zu Fall festzustellen, was jeweils dem öffentlichen Interesse gemäß sei.

Wird nun dieser Begriff auf die hier besprochene Frage angewendet, so erscheint die Auffassung recht wohl gerechtfertigt, daß die Schaffung freier Flächen, welche zur landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Benutzung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung dienen sollen, im öffentlichen Interesse liegt. Denn der Staat hat ein hohes Interesse daran, die städtische und gewerbliche Bevölkerung so gesund, leistungsfähig und mit ihrem Lose zufrieden zu machen wie nur möglich. Schon

der außerordentliche und immer noch weiter steigende Umfang, in dem der Staat für die Steuer- und Militärleistungen auf diese Bevölkerung angewiesen ist, beweist dies. Und andrerseits kann wohl kaum bezweifelt werden, daß in der umfangreichen Darbietung der Gelegenheit zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Beschäftigung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung eines der notwendigsten und wirksamsten Mittel zu erblicken ist, um für diese Bevölkerung die eben bezeichneten Ziele zu erreichen.

Gegen die Annahme des öffentlichen Interesses könnte auch nicht etwa eingewendet werden, daß diese Landflächen, die nicht mit Gebäuden besetzt werden sollen, nur einer bestimmten, konkreten Minderheit von Personen zugute kämen, ein Umstand, der mit dem Begriff des öffentlichen Interesses als des Interesses der unbegrenzten Allgemeinheit unvereinbar sei. Demgegenüber ist zunächst darauf hinzuweisen, daß für den Begriff des öffentlichen Interesses die Zahl der Interessenten nicht unbedingt maßgebend ist. Vor allem darf aber nicht außer Acht gelassen werden, daß, wenn man das ganze Reich berücksichtigt, eine überaus große Zahl von Personen Nutzen und Vorteil aus solchem Grundbesitz ziehen würden und daß ferner diese Vorteile nicht auf die Dauer des Lebens eines bestimmten Individuums beschränkt bleiben, sondern ganzen Generationen zufallen würden. Und gerade dieses Moment der Dauer ist außerordentlich wichtig für die Bestimmung des öffentlichen Interesses. (Vergl. Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes S. 214 ff.).

Aus diesen Gründen kann die rechtliche Zulässigkeit eines auf Grund des Art. 111 des Einführungsgesetzes zum B. G. B. zu erlassenden speziellen Landesgesetzes nicht in Zweifel gezogen werden, ebensowenig wie die Zweckmäßigkeit eines solchen Gesetzes zu verkennen ist. —

Die bisherige Darstellung hatte immer die Verhältnisse in Ortschaften, bez. deren Außenbezirken im Auge. Bei dem heute vielfach zu beobachtenden Zuge zur Dezentralisation muß aber auch der Fall berücksichtigt werden, daß sich *außerhalb einer Ortschaft*, z. B. an einem Kanal oder in der Nähe einer sonstigen Wasserkraft eine Industrie niederläßt und weitblickende Spekulanten das ringsum liegende Land aufkaufen in der Absicht, es später als Bauland vorteilhaft zu verwerten. In diesen Fällen gewinnt die preußische *Ansiedelungsgesetzgebung* erhöhte Bedeutung und zwar kommen in Betracht: 1., das Gesetz betr. die Gründung neuer Ansiedelungen in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen vom 10. August 1904, 2., das Gesetz betr. die

Verteilung der öffentlichen Lasten bei Grundstücksteilungen und die Gründung neuer Ansiedlungen in der Provinz Hannover vom 4. Juli 1887, 3., das gleiche Gesetz für die Provinz Schleswig-Holstein vom 13. Juni 1888 und das Gesetz betr. die Gründung neuer Ansiedlungen in der Provinz Hessen-Nassau vom 11. Juni 1890.

Ein Blick auf diese Gesetze lehrt nun zunächst freilich, daß die Ansiedlung und Gründung von Kolonieen außerhalb im Zusammenhange bebauter Ortschaften freigestellt ist und nicht verboten werden kann, dafern nur gewisse Voraussetzungen, die hier nicht näher erörtert zu werden brauchen, erfüllt sind. Scheinbar fehlt hier jede Möglichkeit, den Aufbau und die Entwicklung der Kolonie in der hier interessierenden Richtung zu beeinflussen. Und dennoch gibt es einen Punkt, von dem aus vielleicht der Versuch unternommen werden kann, auch bei der Anlegung solcher Kolonieen die Freihaltung eines in unmittelbarer Nähe liegenden Landstreifens durchzusetzen, auf dem die Industriearbeiter Landwirtschaft betreiben können. In allen vier Ansiedlungsgesetzen werden nämlich Anlagen erwähnt, die im öffentlichen Interesse notwendig sind und von deren Einrichtung und Sicherung für die Zukunft die Ansiedlungsgenehmigung abhängig gemacht werden kann (§ 17a des Gesetzes vom 10. August 1904, § 19 Abs. 2 des Hannoverschen, § 18 Abs. 2 des Schleswig-Holsteinischen und § 6 Abs. 2 des Hessen-Nassauischen Ansiedlungsgesetzes). Wenn nun auch nicht verkannt werden soll, daß man bei Aufnahme dieser Bestimmungen hauptsächlich an Anlagen wie Entwässerungsanlagen, Wasserleitungen, Kommunikationswege ꝛc. gedacht hat, so sind die Motive des Gesetzgebers und seine Auffassung vom Inhalt des Gesetzes nicht Gesetz. Vielmehr wird man unter das Gesetz auch andere Fälle subsumieren können, wenn sie nur mit seinem Wortlaut und Sinn vereinbar sind. Außerdem ist es nicht uninteressant, darauf hinzuweisen, daß bei Gelegenheit der Beratungen über das Ansiedlungsgesetz von 1904 die Regierung auf eine Anfrage des Herrenhauses erklärt hat:

> „Wie sich aus der Begründung Seite 21 und insbesondere Seite 25 ergibt, fallen unter den Fall des § 17a nicht bloß die im Landeskulturinteresse erforderlichen Vorkehrungen, wenngleich diese in erster Linie hervorgehoben sind, sondern überhaupt alle nach der Lage des Einzelfalles im öffentlichen Interesse erforderlichen Anlagen, einschließlich solcher gemeinwirtschaftlicher Anlagen, die dem öffentlichen Besten dienen."

Man braucht also dem Ansiedlungsgesetze keineswegs eine gezwungene Auslegung widerfahren zu lassen, um unter „Anlagen" auch die Anlegung und dauernde Unterhaltung eines für landwirtschaftliche und gärtnerische

Zwecke bestimmten Landstreifens zu verstehen, und es würde schließlich wiederum nur darauf ankommen, festzustellen, was unter dem öffentlichen Interesse zu verstehen sei. Entsprechend den oben zu diesem Begriff gegebenen Erklärungen muß aber auch an dieser Stelle die Meinung vertreten werden, daß die Freihaltung eines bestimmten Gebietes zu den genannten Zwecken als im öffentlichen Interesse liegend anzusehen ist.

Bevor die Darstellung des preußischen Rechtszustandes verlassen wird, mag der Vollständigkeit halber kurz noch eines Mittels gedacht werden, um den Arbeitern, die mit der Industrie auf das flache Land hinausgezogen sind, die Möglichkeit landwirtschaftlicher Betätigung zu verschaffen. Es ist die Einrichtung der Rentengüter. Streng genommen gehört dieser Punkt nicht hierher, da er mit dem Bauwesen nichts zu tun hat. Immerhin erscheint es bei der großen Wichtigkeit des Gegenstandes nicht unangemessen, auf dieses Rechtsinstitut wenigstens ganz kurz hinzuweisen. Allerdings hat man die Rentengutsgesetze bisher fast immer nur auf die Ansiedlung von Bauern und ländlichen Arbeitern angewendet, wiewohl der Wortlaut der Gesetze keineswegs zu einer solchen Einschränkung nötigt. Indessen besteht gegenwärtig die Absicht, auch Industriearbeitern unter gewissen Voraussetzungen den Erwerb von Rentengütern zugänglich zu machen, eine Absicht, die im Interesse der Gesundung und Stärkung unserer wirtschaftlichen Verhältnisse nur mit Freude begrüßt werden könnte.

2. Eine zum Teil anders gestaltete Rechtslage bietet sich dar, wenn man das Bauwesen im Königreich Sachsen betrachtet. Sachsen erfreut sich gegenüber Preußen der allgemeinen Regelung des Bauwesens auf Grund des Baugesetzes vom 1. Juli 1900. Und dieser Umstand bildet die Veranlassung, das hier gestellte Thema auch vom sächsisch-rechtlichen Standpunkte aus zu erörtern.

Man rühmt dem Sächsischen Baugesetze nach, daß es den modernen Anforderungen auf dem Gebiete des Bauwesens in weitgehendem Maße Rechnung trage, und so erscheint die Hoffnung nicht unbegründet, auch für unsere Frage geeignetes Material zu finden. Freilich wird man zunächst vergeblich nach Bestimmungen suchen, die sich unmittelbar auf diesen Gegenstand beziehen, und es kann nicht in Abrede gestellt werden, daß nur auf dem Wege einer von großen, allgemeinen Gesichtspunkten getragenen Auslegung ein günstiges Ergebnis gewonnen werden kann.

Bedeutungsvoll ist vor allem der Umstand, daß die Bebauung eines Terrains in der Regel die Aufstellung eines ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat. Ja, das Oberverwaltungs-

gericht spricht in seiner Entscheidung vom 22. Februar 1902 (Jahrbücher Bd. II, S. 75) sogar aus, daß nach dem Wortlaut und der Absicht des Gesetzes in den Städten die Bebauung eines Geländes überhaupt unzulässig sei, solange nicht die Art und Weise der Bebauung ortsgesetzliche Regelung erfahren habe. Die für diese Auffassung maßgebenden Bestimmungen sind insbesondere in den §§ 8, Abs. 1, 9, Abs. 1, 15, enthalten. Welche Grundsätze bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu beobachten sind, ist das Nähere in § 18 dargelegt. Dabei kommt vor allem für den hier erörterten Zweck in Betracht, daß auf die Anforderungen der Gesundheit, auf die Lage uud Entwickelung des Ortes oder Ortsteiles und auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis Bedacht zu nehmen ist. Nicht unwichtig ist auch die Vorschrift (§ 18 lit. g), daß bei den Bestimmungen über die Bauweise und die Zulassung von Fabriken und gewerblichen Anlagen der bisherige Charakter des Ortes oder Ortsteiles sowie das vorhandene Bedürfnis zu berücksichtigen ist und in den Außenbezirken eine zweckmäßige Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit einzutreten hat. Nach § 21 hat endlich die Baupolizeibehörde den Bebauungsplan daraufhin zu prüfen, daß alle öffentlichen Interessen gewahrt werden.

Es sind also zum Teil dieselben Gesichtspunkte, die bereits erörtert worden sind und bezüglich deren daher, um Wiederholungen zu vermeiden, auf das oben Gesagte verwiesen werden kann, namentlich, was das öffentliche Interesse und die Hygiene anlangt.

Neu erscheint die Berücksichtigung der Bedürfnisfrage und des bisherigen Charakters und der Entwickelung des Ortes. Hiermit wird zweifellos ein höchst fruchtbares, bedeutungsvolles Prinzip aufgestellt, das bei rechter Ausgestaltung für die Frage nach der Schaffung von Freiflächen in unsrem Sinne hier verwertbar ist. Als Beispiel mag der Fall gedacht werden, daß in einer Gegend, in der bisher ausschließlich Landwirtschaft getrieben worden ist, sich eine neue Industrie ansiedelt, die weite Flächenräume ergreift und der Landwirtschaft entziehen würde. Sollte man hier nicht sagen können: Es entspricht sowohl der bisherigen Entwickelung und dem Charakter der Gegend, wie auch dem vorhandenen Bedürfnis, daß bestimmte Gebietsteile auch in Zukunft für die landwirtschaftliche Nutzung frei bleiben, und es ist zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses nicht notwendig, daß das gesamte, neu besiedelte Gebiet ausschließlich mit Fabrik- und Wohngebäuden besetzt wird? In der Tat erscheint eine solche Betrachtungsweise wohl gerechtfertigt. Das Gesetz bietet sogar einen sehr geeigneten Weg, um in solchen Fällen zu ver-

hindern, daß die Bodenspekulation sich des Gebietes bemächtigt und es zu Bauzwecken ausnutzt. Denn nach § 35 des Baugesetzes kann die Baupolizeibehörde, wenn die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes angezeigt erscheint — das wird bei solchen Neubesiedlungen häufig der Fall sein — über das Plangebiet die Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß Neu- oder Veränderungsbauten nicht oder doch nur insoweit genehmigt werden, als sie nicht die Durchführung der neuen Planungen zu erschweren geeignet sind.

Daß man sich durch die hier vorgetragene Auslegung nicht mit dem Geiste des Gesetzes in Widerspruch setzt, zeigen neben mannigfachen Äußerungen, die bei der Beratung des Gesetzes getan worden sind, unter anderem die in der Begründung zu dem Gesetzentwurf S. 79 enthaltenen Worte:

> „Der Gesetzentwurf will den eigenartigen örtlichen und individuellen Wünschen und berechtigten Geschmacksrichtungen, sowie auch der weiteren Entwicklung der Bautechnik möglichst freien Spielraum schaffen und eine Grenze nur dort ziehen, wo die Rücksichten auf die öffentliche Sicherheit und Gesundheit, sowie auf den Verkehr beziehentlich die aus wirtschafts- und sozialpolitischen Gründen nötige Verhinderung einer die ungesunde Grundstücks- und Bauspekulation fördernden übermäßigen Ausnutzung des Grund und Bodens, so z. B. die Verhinderung unnötiger Mietkasernen dies verlangen."

Zwar gehen die hier entwickelten Gedankengänge noch über diese Anschauung, die in den vorstehenden Worten ausgeprägt ist, hinaus, aber sie bewegen sich doch in derselben Richtung und sind von demselben Geiste getragen und es ist nicht ausgeschlossen, daß eine nähere oder fernere Zukunft ihnen praktische Verwirklichung bereitet.

3. Um bei der gegenwärtigen Untersuchung auch die Verhältnisse eines süddeutschen Bundesstaates zu berücksichtigen, soll schließlich noch erörtert werden, inwieweit im Großherzogtum Baden die Schaffung von der Bebauung frei bleibender Flächen durchführbar ist. Das Gesetzesmaterial ist allerdings hier ziemlich dürftig und gewährt sehr wenig Anhaltspunkte. Vor allem kommt die Landesbauordnung vom 5. Mai 1869 in Betracht während das Ortsstraßengesetz vom 6. Juli 1896 und das Straßengesetz vom 14. Juni 1884 keine verwertbaren Gesichtspunkte für unsere Frage bieten.

In der Landesbauordnung vom Jahre 1869 sind es hauptsächlich zwei Bestimmungen, die hier interessieren. § 2 a. a. O. bestimmt, daß in den einzelnen Gemeinden nach Bedürfnis unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Bauordnungen nach Maßgabe der für die

Erlassung ortspolizeilicher Vorschriften geltenden Bestimmungen erlassen werden sollen und nach § 42 bleiben behufs der nötigen Berücksichtigung der klimatischen, der Terrain-, Erwerbs-, Verkehrsverhältnisse der einzelnen Gemeinden den örtlichen Bauordnungen weitere Bestimmungen vorbehalten.

Der Gemeindeautonomie ist also für die Aufstellung von Bauordnungen ein ziemlich weiter Spielraum gelassen und sie können daher, insbesondere durch rechtzeitige Aufstellung von Ortsbauplänen, in jeder Weise den Interessen der Gemeinden Rechnung tragen, sodaß sie auch für befugt gehalten werden müssen, in geeigneten Fällen und bei Vorhandensein eines Bedürfnisses einzelne Bodenflächen mit einem Bauverbot in dem hier fraglichen Sinne zu belegen, wenn auch für Baden der Erlaß eines Spezialgesetzes gewiß ebenfalls wünschenswert sein würde. Auf die hierbei in Betracht kommenden Gesichtspunkte braucht an dieser Stelle nicht nochmals eingegangen zu werden, da sie bereits oben genügend besprochen worden sind.

Es wird jetzt in der Hauptsache von der Auffassung und Anschauung der einzelnen Gemeinden abhängen, ob und in welchem Maße sie den hier entwickelten Gedanken zur Anerkennung und Durchführung verhelfen wollen.

Übrigens ist in Baden z. Z. eine neue Landesbauordnung in Vorbereitung.

II.

Bei der bisherigen Darstellung war davon ausgegangen worden, daß das für die Freiflächen bestimmte Land in den Händen der bisherigen Eigentümer bleibt und diese nur in der tatsächlichen Verfügung über ihr Eigentum beschränkt werden. Es ist aber bereits in den einleitenden Bemerkungen darauf hingewiesen worden, daß für die Schaffung solcher freier Flächen auch noch ein anderer Weg gangbar erscheint: die Enteignung. Sie wird vor allem dann in Betracht kommen, wenn die Eigentümer der betreffenden Gebietsteile es ablehnen, ihr Land zu dem Zwecke, der umwohnenden Bevölkerung Gelegenheit zum landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betriebe und Erwerbe zu bieten, pacht- oder kaufweise zu angemessenen Preisen herzugeben.

Ist es nun zulässig, für diesen Zweck Enteignungen vorzunehmen? Bei Beantwortung der Frage können die gesetzlichen Bestimmungen der drei bei dieser Untersuchung berücksichtigten Länder im Zusammenhang betrachtet werden, da in ihnen, wie in den meisten Enteignungsgesetzen der Rechtsgrund der Enteignung derselbe ist, nämlich das öffentliche

Interesse, dieser im Laufe der Darstellung schon mehrfach besprochene Begriff.

Das preußische Gesetz spricht von Gründen des öffentlichen Wohles (§ 1), das sächsische von einem dem öffentlichen Nutzen gewidmeten Unternehmen (§ 1) und das badische von einem dem öffentlichen Nutzen dienenden Unternehmen (§ 1). Alle diese Ausdrücke sind im wesentlichen gleichbedeutend und bemühen sich nur, das, was sie zum Ausdruck bringen wollen, möglichst genau zu formulieren, ohne daß sich jedoch sagen ließe, es sei gelungen, den den hervorgehobenen Wendungen zu Grunde liegenden Begriff zweifelsfrei für alle Fälle klarzustellen. Das wird auch weder in der Wissenschaft noch in der Praxis in Abrede gestellt und läßt sich auch gar nicht vermeiden, wenn man nicht, wie das in einigen Ländern der Fall ist, bestimmte Enteignungskategorieen aufstellt (z. B. Bayern) oder für jeden einzelnen Fall ein besonderes Gesetz für notwendig erklärt (z. B. England). Der Vorzug einer allgemeinen Formel, wie sie das preußische, sächsische und badische Gesetz aufweisen, liegt zweifellos darin, daß durch sie die Verwaltung in Stand gesetzt wird, in jedem einzelnen Falle, in dem es das Interesse der Allgemeinheit fordert, die Enteignung anzuwenden.

Es ist nun bereits oben auseinandergesetzt worden, welche Schwierigkeiten der Definition des Begriffes „öffentliches Interesse" entgegenstehen und dasselbe gilt von den adäquaten Ausdrücken: „öffentlicher Nutzen", „öffentliches Wohl". Es ist des weiteren auch bereits dargetan worden, daß es in der Tat im öffentlichen Interesse liegt, wenn der städtischen und gewerblichen Bevölkerung umfassende Gelegenheit zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Betätigung gegeben wird. Die große, allgemeine Bedeutung eines darauf hinstrebenden Unternehmens kann nicht verkannt werden und gerade hierin liegt ein wichtiges Begriffsmerkmal des öffentlichen Interesses. In unserer Zeit, in der die Enteignung meist zu militärischen und Verkehrszwecken (Eisenbahnen, Häfen, Kanäle vorgenommen wird, dürfte der Plan, das Grundeigentum zu dem hier erörterten Zwecke in Anspruch zu nehmen, allerdings wohl auf große Bedenken stoßen. Und doch liegt in einem solchen Gedanken nichts so ungeheuerliches. Es braucht nur an das Beispiel Englands erinnert zu werden. Dort ist bereits in den Jahren 1887 und 1890 durch die Alloments Acts der local administrative authority (lokale Verwaltungsbehörde), bez. dem county council (Grafschaftsrat), die Ermächtigung gegeben worden, Land zu enteignen, um den arbeitenden Klassen die Möglichkeit zu gewähren, kleine Landlose zu erwerben.

Dabei ist noch zu bedenken, daß in England die Unantastbarkeit des Privateigentums und der Individualrechte in besonders hohem Maße anerkannt wird. Was aber dort möglich ist, sollte auch bei uns nicht auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen.

In diesem Zusammenhange darf vielleicht noch auf ein großartiges Unternehmen hingewiesen werden, das zwar unseren Gegenstand nicht unmittelbar betrifft, das aber auf einem noch verwandten Gebiete liegt, sich mit den hier verfolgten Bestrebungen eng berührt und auf das schon im volkswirtschaftlichen Teile dieser Abhandlung aufmerksam gemacht worden ist. Wir meinen den Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße der Stadt Wien,*) ein Projekt, das im Mai 1905 vom Wiener Gemeinderat einstimmig beschlossen worden ist und in der Art verwirklicht werden soll, daß die in den Wald- und Wiesengürtel fallenden Flächen soweit sie der Gemeinde nicht schon jetzt gehören, von dieser erworben werden, „damit deren dauernde uneingeschränkte Benutzbarkeit für die Bevölkerung sichergestellt werde." Soweit es nicht gelingt, das erforderliche Areal im Wege des Ankaufes zu erwerben, beabsichtigt die Stadtverwaltung, ein besonderes Enteignungsgesetz zu erwirken und es ist im Interesse des Unternehmens lebhaft zu wünschen, daß ein solches Gesetz zu stande komme, falls es sich nötig machen sollte. Bei diesem geplanten Wald- und Wiesengürtel ist es zwar zunächst nicht auf Bereitstellung von Flächen zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Benutzung, sondern auf großartige Volksparkanlagen abgesehen; doch darf man wohl annehmen, daß auch der ersteren Art der Benutzung, wenn sie sich mit der Zeit als wünschenswert herausstellen sollte, kein Hindernis im Wege stehen wird.

Blättert man im übrigen heute Schriften und Abhandlungen durch, die sich mit der Wohnungs- und Stadterweiterungsfrage und ähnlichen Dingen befassen, so stößt man im allgemeinen höchstens auf die Forderung, daß den Gemeinden die Enteignungsbefugnis zur Befriedigung eines vorhandenen Wohnungsbedürfnisses verliehen werden müsse. Auch findet man hier und da Bestimmungen, wonach die Enteignung zu Umlegungszwecke zulässig ist (vergl. Sächs. Baugeſ. §§ 54 ff., Bad. Ortsstraßengeſ. §§ 11 ff.) oder die Enteignungsbefugnis für ein Gelände erteilt werden kann, wenn die Niederlegung von Gebäuden im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege unerläßlich ist (Sächs. Baugeſ. § 8). Bemerkenswert

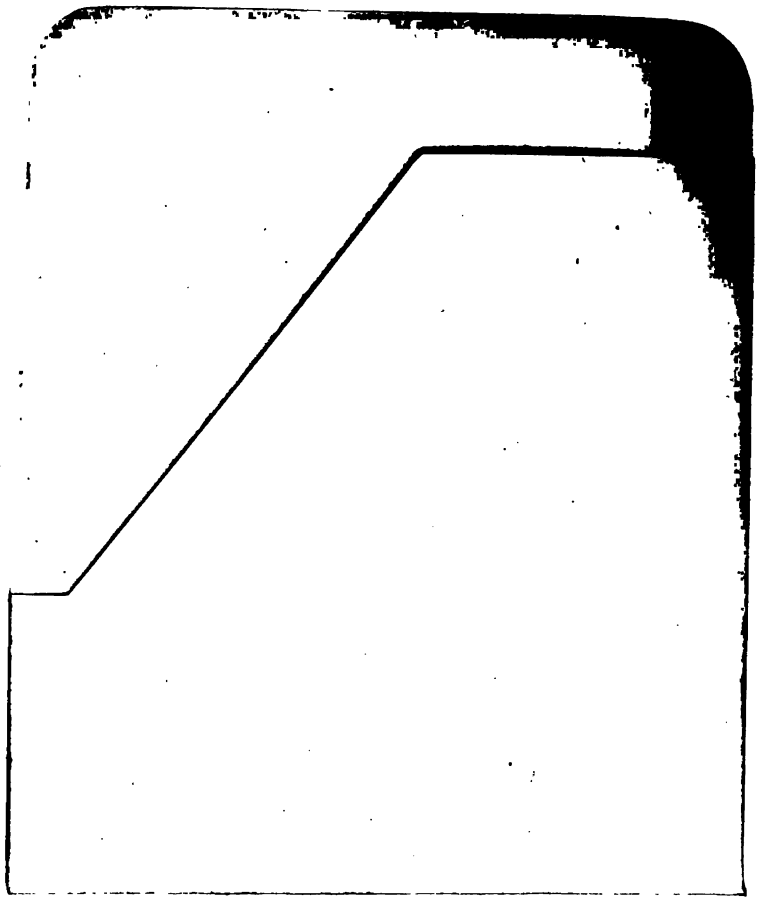
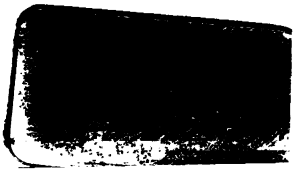
*) Vergl. „Der Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße der Stadt Wien". Wien 1905. Kommissionsverlag von Gerlach & Wiedling, Wien, Elisabethstr. 13. Preis ca. 1,50 Mk.

ist auch die Bestimmung des § 16 des Preußischen Kanalgesetzes vom 1. April 1905, wonach dem Staate an dem Rhein-Weser-Kanal und einigen Anschlußstrecken durch Königliche Verordnung das Recht zur Enteignung solcher Grundstücke verliehen werden kann, „deren Erwerb zur Erreichung der mit dem Unternehmen in Verbindung stehenden, auf das öffentliche Wohl gerichteten staatlichen Zwecke erforderlich ist". Dieses Enteignungsrecht darf aber zu beiden Seiten des Kanals nicht über eine Linie hinaus ausgedehnt werden, die sich in der Entfernung von 1 km von der Kanalmittellinie hinzieht. Wir lassen unerörtert, wieweit diese Sonderbestimmungen sich etwa für unsre Zwecke nutzbar machen ließen. Die Enteignungsgesetze bieten schon in ihrer jetzigen Fassung zweifellos die Mittel, um Land zu dem erörterten Zwecke zwangsweise zu erwerben, und es bedarf nur einer weitblickenden, die Wohlfahrt des Volkes ins Auge fassenden Anschauung von den Aufgaben und Zielen des Staates, um Einrichtungen zu schaffen, die Tausenden, Hunderttausenden und Millionen von Menschen zum Segen gereichen würden. Hat sich einmal die Auffassung durchgerungen, daß es im hygienischen, materiellen und ethischen Interesse weiter Bevölkerungskreise liegt, in der Nähe der städtischen und gewerblichen Ansiedlungen und Niederlassungen Geländeteile für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung dauernd frei zu erhalten, so wird die Enteignung für solche Unternehmen kaum großen Schwierigkeiten begegnen. —

Wenn auch nach den vorstehenden Ausführungen an sich prinzipiell die Möglichkeit gegeben ist, auf Grund des heutigen Rechtszustandes die Schaffung von Freiflächen in dem hier in Rede stehenden Sinne durchzuführen, wiewohl das gesetzliche Material zum Teil etwas dürftig ist, so wird man sich doch der Einsicht nicht verschließen können, daß vorderhand der Erreichung des erstrebten Zieles auf diesem Gebiete noch große Schwierigkeiten entgegenstehen. Zwar haben sich die Stimmen gemehrt, die eine stärkere Beschränkung des Privateigentums, namentlich des Grundeigentums, zu Gunsten der Allgemeinheit fordern. Indessen ist der Umschwung in der Auffassung und Denkweise doch noch nicht so recht stark und allgemein. Man muß daher damit rechnen, daß namentlich die Belegung ganzer Landstreifen mit einem dauernden Bauverbot auf große Bedenken bei den Gerichten stoßen wird, die ja in dieser Frage schließlich das letzte Wort zu sprechen haben, sofern nicht die Gesetzgebung reformierend eingreift. Es kann daher nicht dringend genug geraten werden, daß die Gemeinden, der Staat und andre in Betracht kommende Stellen bei Zeiten die erforderlichen Ländereien an-

kaufen*) oder daß sich Genossenschaften bilden, die es sich zur Aufgabe machen, an geeigneten Stellen Land zu erwerben, bevor die Spekulation ihre Hand darauf legt und durch maßlose Preissteigerungen die Verwendung des Landes zum Wohle weiter Bevölkerungskreise unmöglich macht. Ebenso wird es die Aufgabe der Gemeinden sein, rechtzeitig Bebauungspläne aufzustellen und hierbei die Freihaltung einzelner Gebietsteile von der Bebauung nach Kräften anzustreben.

*) Vergl. Erlaß der zuständigen preußischen Minister vom 19. März 1901.

Druck von Kupky & Dietze (Inh. Max Brummer), Radebeul-Dresden.

TH 273 D48
Neue Aufgaben in der Bauordnungs- u
Loeb Design Library AOR4096
3 2044 026 967 851